

Jean-Pascal COCHET

De: [REDACTED]
Envoyé: mardi 31 janvier 2023 09:26
À: support@prosyndic.be; jpc@prosyndic.be
Cc: [REDACTED]
Objet: ACP IRIS / ACTE DE BASE & NOTE IMPORTANTE VENTE BIENS / CHAMBRETTES
Pièces jointes: DEF_COORD_STAT_RES_IRIS_ACTE_BASE_ROI.PDF

Chère Madame [REDACTED] Cher Monsieur [REDACTED]

Comme convenue, je vous envoie en pièce jointe le document que j'avais reçu à l'époque contenant l'ACTE de BASE et le ROI de notre résidence IRIS. Je crois qu'il sera très utile à avoir car je pense que vous n'avez pas reçu des gestions précédentes.

Une note très importante concerne la **vente des biens** et surtout la question des **chambres** de bonnes / chambrettes du **1^{er} étage et 27^{ème} étage de l'immeuble**. Ces biens sont appelés «**chambres**» dans l'acte de base et dans le ROI.

Il est tout à fait interdit d'acheter ou vendre (aliénations de) ces «chambres » de façon séparée des appartements ou rez-de-chaussée et les seuls qui peuvent posséder des chambres sont des copropriétaires. Je copie-colle la section qui en parle de notre acte de base, page 5 du PDF :

REMARQUE.

Chaque cave comprend en propriété privative le local lui-même et sa porte. Le n'ont pas de quotités dans les parties communes, étant donné qu'elles sont l'accès parties privatives donc elle dépendent. Une cave ne peut appartenir qu'à un propriétaire appartement ou du magasin de l'immeuble. Elle ne peut être louée ou concédée en jou qu'à un occupant d'un appartement ou autre local privatif dans la Résidence.

Les aliénations des caves sont permises entre propriétaires d'appartements ou locaux privatifs du rez-de-chaussée de la Résidence, objet du présent acte, ces alié n'influenceront pas les quotités dans les parties communes des appartements affectés aliénations. Ces aliénations doivent être faites par acte notarié.

Il se pourrait que d'un appartement ne dépende aucune cave ou que d'un appartement dépendent plusieurs caves.

De même les aliénations de chambres au premier et au vingt-septième étage permises qu'entre propriétaires d'appartements ou de locaux privatifs du rez-de-chaussée

Pourriez-vous vérifier que pour les ventes en cours, cette règle soit respectée et faire une note spécifique aux notaires par mail de bien veiller de respecter cette clause fondamentale ? Je veux dire, de pouvoir le spécifier directement sans uniquement envoyer l'acte de base. C'est vrai que les notaires sont sensés lire et respecter scrupuleusement l'acte de base et les lois, mais dans le passé il est arrivé plusieurs fois d'avoir des chambres avec de propriétaires des chambres qui n'ont pas d'appartements (!).

Cette situation crée de très nombreux problèmes à la copropriété et rend la gestion plus compliqué aussi pour le syndic, car ce commerce irrégulier des chambres, alimente l'usage illicite de certains de ces biens, qui sont loué illégalement à des gens extérieur à l'immeuble et qui sont domiciliés sans que les chambres puissent faire l'objet d'un logement indépendant, en pleine infraction sur des très nombreux fronts.

Il y a aussi la question des caves, spécifiée par l'acte de base. Uniquement des copropriétaires peuvent en posséder.

Dans un courriel séparé j'enverrai plus d'informations par rapport aux points d'infractions et les procédures entamés aussi par les syndic précédent. Toutefois dans ce courriel, je voulais d'abord faire le points sur les vente et pouvoir éviter des problèmes additionnels pour le futur. Si vous êtes au courant de vente d'appartements avec chambres annexés (même juste le compromis), pourriez-vous prendre contact avec les notaires pour vérifier, s'il vous plaît ?

A' propos, une vente dont j'ai su, tout par hasard, c'est celle de la Confédération Belge de la Pâtisserie, étage 6 au 83. Ils ont des chambres aussi, pourriez-vous regarder leur dossier si tout c'est passé correctement ?

Je reste à disposition pour toutes questions.

Merci beaucoup pour vos actions et belle journée,

Cordialement

