

MAD/ADB

### L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT.

Le mercredi deux août.

Par devant Nous, Maître Pablo DE DONCKER, notaire de résidence à Bruxelles.

#### ONT COMPARU

a. La Société Privée à Responsabilité Limitée « K-PITAL INVEST » ayant son siège social 1150 Woluwe-Saint-Pierre, avenue Charles Thielemans 9, inscrite dans la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise 0647.910.708, RPM Bruxelles. Constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Olivier Dubuisson à Ixelles le 04 février 2016, dont un extrait analytique conforme a été publié aux Annexes du Moniteur belge du 10 février 2016 sous le numéro 0303335. Dont les statuts n'ont jamais été modifiés depuis lors. Ici représentée conformément à l'article 10 des statuts par sa gérante non statutaire, étant Madame KINDTS Dominique Pascale, née à Uccle, le 4 juillet 1977, domiciliée à 1150 Woluwe-Saint-Pierre, rue du Bemel 144, désignée à ladite fonction aux termes de l'assemblée générale extraordinaire qui s'est tenue immédiatement après la constitution de ladite société et publiée comme dit est ci-avant.

b. La Société Privée à Responsabilité Limitée « ROCHIMCO », ayant son siège social à 7800 Ath, Esplanade 17, inscrite dans la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise 0455.999.770, RPM Tournai. Constituée aux termes d'un acte reçu par ledit notaire Olivier Dubuisson le 14 septembre 1995, publié aux Annexes au Moniteur belge du 7 octobre 1995 sous le numéro 086. Dont les statuts ont été modifiés depuis lors par acte dudit notaire Olivier Dubuisson du 20 décembre 2005, dont un extrait analytique conforme a été publié aux Annexes du Moniteur belge du 8 février 2006 sous le numéro 0029332. Ici représentée conformément à l'article 10 de ses statuts par Monsieur DUMONT DE CHASSART Wauthier, domicilié à Saint-Trond, Metsterenweg 127, nommé à la fonction de gérant aux termes de l'assemblée générale extraordinaire ayant suivi ledit acte de constitution et pouvant engager seul la société conformément à l'article 10 des statuts.

Ci-après dénommés : « la comparante », même s'il y en a trois.

Ladite comparante est propriétaire pour la totalité en pleine propriété du bien ci-après décrit :

#### Commune de SCHAERBEEK / sixième division

Une maison d'habitation ou de rapport avec rez-de-chaussée commercial sise **avenue Dailly**, numéros **151 et 153** selon titre et numéro **153** selon cadastre, cadastrée selon titre section D numéro 25/O pour une superficie d'un are cinquante centiares (1 a 50 ca) et selon extrait récent de la matrice cadastrale du 2 février 2017 section D numéro 25/T/2/P0000 pour la même contenance.

Revenu cadastral non indexé : 1.705 p.

#### ORIGINE DE PROPRIETE

La comparante est propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis de Monsieur LENTINI Michele, à 1350 Orp-Jauche, aux termes d'un acte reçu le 12 juin 2017 par le notaire Pablo De Doncker, à Bruxelles, transcrit.

Monsieur LENTINI Michele, prénommé, était propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis de Mademoiselle JUNGBLUTH Marie-Louise, à Schaerbeek, aux termes d'un acte du 3 septembre



1979 reçu par le notaire Michel Herinckx, à Bruxelles, et le notaire Willy Walravens, à Schepdaal, transcrit.

#### CONDITIONS SPECIALES ET SERVITUDES

La comparante déclare qu'à sa connaissance le bien précité n'est pas grevé de conditions spéciales ou servitudes, qu'elle n'en a conféré aucune, et que son titre de propriété, étant l'acte reçu par le notaire Michel Herinckx, à Bruxelles le 3 septembre 1979, dont question dans l'origine de propriété ci-avant, n'en contient pas, à l'exception de ce qui suit :

« Conditions spéciales

L'acte prérappelé reçu par le notaire HONNORE ayant résidé à Schaerbeek-le vingt et un août mil neuf cent dix-neuf stipule ce qui suit : "Les acquéreurs devront se conformer à toutes prescriptions émises ou à émaner des autorités compétentes pour ce qui concerne les bâtisses, clôtures, alignements, niveaux à suivre, construction de trottoirs, égouts, pavage et tous autres travaux, mais sans l'intervention des vendeurs et de manière que ceux-ci ne puissent être soumis à aucune action récursoire.

Les acquéreurs se défendront contre les recours des voisins au sujet de la hauteur illégale des murs de clôture. Le mur pignon vers le passage attenant donnant accès à la propriété de Monsieur Ledeghem, n'est pas mitoyen au-dessus de la hauteur de-clôture.

Une fenêtre-est percée illégalement dans le mur séparatif vers la propriété de Monsieur Ledeghem, éclairant la cave derrière de la maison, numéro 151 et 153. Les différends qui pourraient naître entre les adjudicataires au sujet des servitudes ou de délimitation seront aplanis souverainement par le géomètre Jean Gilson, auteur de plan, qui prononcera en dernier ressort, sans appel ni cassation.

La sentence sera rendue aux frais de défaillants sans l'intervention des vendeurs, les débours étant faits par la partie requérante.

L'acquéreur sera subrogé purement et simplement dans tous les droits .et obligations de la venderesse quant aux stipulations qui précèdent, et ce sans son intervention ni recours contre elle ».

#### URBANISME

Le Service de l'Urbanisme de la commune de Schaerbeek a, par courrier du **31 janvier 2017**, dont une copie restera annexée aux présentes, communiqué au Notaire soussigné ce qui suit, textuellement reproduit ci-après :

« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques reçue en date du 13 janvier 2017, concernant le bien sis avenue Dailly 151-153, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

En ce qui concerne la situation planologique du bien :

- a) en ce qui concerne la destination; ce bien est soumis aux prescriptions :  
du Plan Régional d'Affectation du Sol, (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, paru au Moniteur Belge du 14 juin 2001) où il est repris en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en bordure d'un espace structurant;
- b) en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis, sont d'application :  
le Règlement Régional d'Urbanisme ;  
le Règlement Communal d'Urbanisme ;  
la voirie le long de laquelle se situe le bien n'a pas fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par arrêté royal. Les limites sont, si nécessaire, à faire contrôler en soumettant un plan de bornage au géomètre communal ;
- c) en ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :  
à ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation concernant le bien considéré ;
- d) en ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :  
à ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris ;
- e) autres renseignements :

si l'immeuble a été construit avant 1932, il est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (art.333 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire) ;

le bien se situe en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation

;

le bien NE se situe PAS dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine ;

en ce qui concerne la question d'environnement et de la pollution des sols, nous vous invitons à prendre contact avec l'IBGE qui gère l'inventaire des sols pollués ;

en ce qui concerne les canalisations souterraines, nous vous invitons à prendre contact avec les sociétés les gérant (pour plus d'informations : <https://www.klim-cicc.be/>) ;

en ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) ;

en ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DURL ;

en ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru ;

En ce qui concerne les actes et permis d'urbanisme délivrés pour le bien :

Le bien a fait l'objet d'un acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 16 juin 1931 en vue de "construire des annexes".

Les actes, permis ou certificats d'urbanisme délivrés pour ce bien sont consultables dans nos archives (Hôtel communal, local 2.26 ó 2ème étage, tous les mardi et jeudi de 9h00 à 12h00 - ATTENTION : durant les mois de juillet et août ainsi que pendant les vacances de Noël, ce service ne sera accessible QUE le MARDI !).

En ce qui concerne l'affectation, l'utilisation et le nombre de logements licite du bien :

Tout d'abord, nous tenons à vous signaler qu'en l'absence d'un permis déterminant les destinations urbanistiques d'un bien, sa destination est vérifiée avant la date du 10 juin 1975 (date d'entrée en vigueur du Règlement de l'Agglomération du 21 mars 1975).

D'autre part, l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 janvier 1996, déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme et de l'avis conforme du fonctionnaire délégué, entré en vigueur le 9 février 1996 est le premier à ne pas dispenser de permis d'urbanisme les travaux et changements d'utilisation réalisés dans le but de modifier le nombre de logements (Chapitre II - Article 2 - 3°).

Au vu de ce qui précède, il ressort des sources d'information en notre possession que l'affectation urbanistique régulière du bien et sa répartition spatiale sont, sauf preuve du contraire, les suivantes :

- **Bâtiment avant**
- o **Sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment**
- o **Rez-de-chaussée : commerce avec un logement attenant**
- o **Étages 1 à 3 : 1 logement par étage**
- o **Combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment**
- **Bâtiment arrière**
- o **Entièrement du bâtiment : locaux accessoires aux logements du bâtiment**

En ce qui concerne les affectations, nous vous invitons à consulter le glossaire du Plan Régional d'Affectation du Sol (disponible à l'adresse : [www.pras.irisnet.be](http://www.pras.irisnet.be)).

Cette confirmation vous est adressée sous réserve de la conformité de ces logements avec la réglementation applicable le 11 janvier 1996, c'est-à-dire le Règlement de l'Agglomération (A.R. du 21.03.75) et le Règlement général sur les Bâtisses de la Commune de Schaerbeek (conseil communal du 21 novembre 1947) et pour autant que la modification du nombre de logements n'aît pas nécessité de travaux soumis à permis de bâtir ou d'urbanisme.

Cette confirmation ne concerne que la régularité des destinations urbanistiques détaillées ci-dessus. Elle ne s'étend pas aux autres actes et travaux, éventuellement réalisés dans cet immeuble, qui auraient dû faire l'objet d'un permis.

Nous vous signalons que toute modification ultérieure des affectations et utilisations urbanistiques précitées, du nombre et/ou de la répartition de logements doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme



préalable et attirons votre attention sur le fait que les logements mis en location doivent être conformes au Code du Logement.

En ce qui concerne les infractions qui grèvent le bien et qui ont fait l'objet d'un procès-verbal de constat d'infraction et/ou d'une mise en demeure et/ou d'un avertissement :

Aucun dossier de procès-verbal de constat d'infraction et/ou de mise en demeure et/ou d'avertissement n'est actuellement ouvert pour le bien.

Ce courrier ne présume pas de l'existence d'éventuelles infractions dont serait grevé le bien et qui n'auraient pas encore fait l'objet d'un constat d'infraction formel.

Ces informations sont données à titre indicatif et peuvent ne pas être exhaustives.

Votre attention est attirée sur le danger que constitue l'achat / vente d'un immeuble grevé d'une infraction urbanistique. La responsabilité du propriétaire peut être engagée (en ce compris pour le maintien d'infractions urbanistiques).

Nous conseillons au vendeur et à l'acheteur de prendre conseil auprès de leur notaire et de venir consulter les archives du service urbanisme afin de vérifier la situation légale du bien (volume bâti autorisé, châssis, ...) ».

Le notaire attire l'attention de la propriétaire sur le fait qu'il y a lieu d'obtenir préalablement à la création d'une unité de logement supplémentaire les autorisations urbanistiques nécessaires à cet égard.

#### **Ordonnance relative à la gestion des sols pollués**

La comparante déclare avoir été informée des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immeuble de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (ci-après l'IBGE) et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder, à moins d'en être dispensé expressément, à une reconnaissance de l'état de sol ainsi que, le cas échéant, au traitement de la pollution.

Les attestations du sol délivrées par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du **28 février 2017**, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble prédécrit stipulent textuellement ce qui suit :

#### **« ATTESTATION DU SOL**

##### **(i ) 2. Catégorie de l'état du sol et obligations**

**CATEGORIE** : Aucune. La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol. (i ) »

La comparante déclare qu'elle ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de ces attestations du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le terrain objet de la présente convention.

**Ceci exposé, la comparante nous a requis d'acter authentiquement ce qui suit :**

#### **DISPOSITIONS TRANSITOIRES**

A titre transitoire et pour assurer une mise en place harmonieuse des organes de la copropriété, il est stipulé que :

- 1) la première assemblée générale des copropriétaires sera réunie par la comparante qui en assurera la présidence;
- 2) la comparante continuera à assurer la gestion de l'immeuble jusqu'à la tenue de cette première assemblée générale des copropriétaires;
- 3) les polices d'assurance souscrites par la comparante seront maintenues jusqu'à leur terme et, au plus tôt, jusqu'à un mois après la première assemblée générale, à charge pour les copropriétaires d'en payer les primes à compter de ce jour, en fonction de leurs millièmes dans les parties communes.

Ceci exposé, la comparante nous a requis d'acter authentiquement ce qui suit :

#### **I. ACTE DE BASE**

La comparante a déclaré vouloir soumettre l'immeuble prédécrit avec le terrain au régime de la copropriété et de l'indivision forcée, le terrain et les parties communes de la construction devant constituer un accessoire inséparable des locaux privatifs, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre formant les

articles 577-2 à 577-14 du Code civil et modifié par la loi du deux juin deux mille dix modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion ayant paru au Moniteur belge du 28 juin 2010 et rentrant en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2010.

L'immeuble se trouvera ainsi divisé en parties privatives qui seront la propriété privative et exclusive de chaque copropriétaire, et en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de tous les copropriétaires.

## **II. DIVISION ET DESCRIPTION GENERALE DES BATIMENTS**

En vue d'établir dès à présent le statut de l'immeuble prédécrié, la comparante a déclaré opérer la division de l'immeuble conformément à la description ci-après et aux plans ci-annexés, et comme suit :

### **PARTIES COMMUNES**

Description des locaux et dégagements communs, ils comprendront :

#### 1) Au niveau du Sous-sol :

- L'escalier et le hall menant aux caves
- Les gaines techniques éventuelles et corps de cheminées ;
- La cave commune avec les compteurs d'électricités ;
- Les compteurs d'eau et de gaz ;

#### 2) Au niveau du Rez-de-chaussée :

- Le hall d'entrée commun ;
- Le palier d'étage, la cage d'escalier et volée d'escaliers entre rez-de-chaussée et le 1<sup>o</sup> étage ;
- Les gaines techniques éventuelles et corps de cheminées ;

#### 3) Au niveau du premier étage (et de l'entresol entre le rez-de-chaussée et le premier étage):

- La cage d'escalier et le palier d'étage ;
- Les gaines techniques éventuelles et les corps de cheminées ;

#### 4) Au niveau du deuxième étage :

- La cage d'escalier et le palier d'étage (la privatisation de la cage d'escalier se fait après le palier du 2eme étage. Cette privatisation pourra être représenté par une limite physique ó tel une porte) ;

- Les gaines techniques éventuelles et les corps de cheminées ;

#### 5) Au niveau du reste des étages (+3 ; combles) :

- Les gaines techniques éventuelles et corps de cheminées ;

#### 6) D'une manière générale (pour autant que ces éléments soient présents) :

- Est présumé commun pour tous les lots : le terrain, y compris le sol des parties construites, des allées, des terrasses et des jardins, même lorsque ceux-ci sont à jouissance privative;
- les clôtures, tant sur le voie publique que du côté des voisins, dans la mesure où elles appartiennent à la propriété;
- les voies d'accès et de circulation dans l'immeuble avec leur éclairage;
- les fondations, le gros oeuvre (mur de façade, pignons, murs de refends et gros porteurs, planchers à l'exclusion du revêtement des sols, couvertures de l'immeuble, terrasses accessibles ou non, mitoyennetés et, d'une manière générale, tout ce qui forme l'ossature de bâtiment);
- les ornements extérieurs des façades des bâtiments, y compris les terrasses (dans leur partie gros oeuvre, à l'exception des revêtements), les balustrades, les appuis de fenêtres et balcons, à l'exception des fenêtres elles-mêmes, persiennes, volets, stores et jalousies qui sont des parties privatives;
- les vestibules et couloirs d'entrée, les cages d'escaliers, les escaliers et les paliers;
- les emplacements de compteurs et de branchement d'égouts et, généralement, tous les appareils et éléments d'équipement au service de l'immeuble;
- toutes les canalisations, colonnes et conduites montantes ou descendantes et de distribution, notamment celles d'eau, de gaz et d'électricité, de chauffage, les tuyaux de chute, d'écoulement des eaux pluviales et usées, sauf les parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire, se trouvant à l'intérieur des parties privatives, à partir de la soudure ou du raccord et j'jusqu'au branchement



particulier, les robinets d'arrêt restant parties communes;

- les tuyaux du tout-à-l'égout, les tuyaux et les branchements d'égout, les tuyaux de chute des WC (non-compris les pipes de raccordement des appareils de WC aux chutes), et les gaines techniques, d'aération, de ventilation, les aéras, ainsi que leur coffres;
- lorsque le chauffage est collectif : la chaufferie et les appareils de chauffage et leur compteurs individuels lorsqu'ils existent, y compris ceux situés à l'intérieur des parties privatives ou des parties communes
- les conduits principaux et secondaires d'évacuation des fumées, ainsi que leurs maçonneries;
- les conduites et installations de ventilation à l'exclusion des grilles comprises à l'intérieur des lots;

### **PARTIES PRIVATIVES**

En principe, et sauf cas particuliers, sont parties privatives (*pour autant que ces éléments soient présents*) :

· les revêtements superficiels des sols, des murs et des plafonds avec, éventuellement, les lambourdes,

mais non les solivages qui sont parties communes;

· les cloisons intérieures, à l'exception de celles séparant deux lots ou un lot et une partie commune; la

suppression ou la création de baies éventuelles de ou dans ces cloisons est toutefois soumise au respect des règles de l'art et de la sécurité des structures de l'immeuble, ainsi qu'au respect des réglementations urbanistiques en vigueur;

- les menuiseries intérieures, y compris les portes d'entrées;
- les fenêtres, les portes-fenêtres, les éclairages zénithaux, persiennes, volets, stores et jalousies et, d'une manière générale, toutes les ouvertures des locaux privatifs;
- les revêtements superficiels hors étanchéité des balcons, terrasses et loggias;
- les installations sanitaires, électriques de chaque lot, téléphoniques;
- le poste intérieur de l'interphone ou tout dispositif intérieur d'ouverture à distance de la porte d'entrée de l'immeuble, jusqu'à la boîte de dérivation;
- les branchements de télévision ou au réseau câblé, jusqu'à la boîte de dérivation;
- les installations individuelles de chauffage et de production d'eau chaude; et
- en général, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux.

### **DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES**

#### **Plans - transcription**

L'ensemble de la copropriété, parties communes et parties privatives est décrit et figuré en un procès-verbal, reprenant un descriptif, une note avec le mode de calcul des quotités, un relevé des superficies, ainsi que les plans, le tout établi par Monsieur Alain HAMON, géomètre-expert assermenté, en date du 10 mai 2017. Lesdits plans ont été enregistrés dans la base de données des plans de délimitation du cadastre sous le numéro de référence **21906/10164**. Lesdits procès verbal et plans resteront annexés au présent acte pour être enregistrés avec le présent acte et seront déposés au bureau des hypothèques compétent pour information avec prière à Monsieur le Conservateur de ne pas les transcrire.

### **REPARTITION EN LOTS ET QUOTITES**

**LE LOT 1 ó Le commerce avec l'appartement attenant au rez-de-chaussée et cave au sous-sol**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'ensemble des pièces telles que décrites aux plans ci-annexés ;

b) en jouissance privative et exclusive : une cour arrière à charge d'entretien.

c) en copropriété et indivision forcée :

341/1.000ièmes indivis des parties communes générales dont le terrain.

Le LOT 1 est précadastré suivant extrait de la documentation patrimoniale du 1<sup>er</sup> août 2017; sous le numéro « D25V2 » et porte l'identifiant parcellaire **P0001**.

**LE LOT 2 ó Appartement au premier étage**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un appartement au premier étage tel que décrit aux plans ci-annexés ;

b) en copropriété et indivision forcée :

227/1.000ièmes indivis des parties communes générales dont le terrain.

Le LOT 2 est précadastré suivant extrait de la documentation patrimoniale du 1<sup>er</sup> août 2017; sous le numéro « D25V2 » et porte l'identifiant parcellaire **P0002**.

**LE LOT 3 ó Appartement au deuxième étage avec balcon arrière**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un appartement au deuxième étage tel que décrit aux plans ci-annexés ;

b) en jouissance privative et exclusive : un balcon arrière à charge d'entretien.

c) en copropriété et indivision forcée :

186/1.000ièmes indivis des parties communes générales dont le terrain.

Le LOT 3 est précadastré suivant extrait de la documentation patrimoniale du 1<sup>er</sup> août 2017; sous le numéro « D25V2 » et porte l'identifiant parcellaire **P0003**.

**LE LOT 4 ó Appartement au troisième étage + combles avec un balcon arrière**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un appartement au troisième étage et un grenier dans les combles tels que décrits aux plans ci-annexés ;

b) en jouissance privative et exclusive : un balcon arrière à charge d'entretien.

c) en copropriété et indivision forcée :

229/1.000ièmes indivis des parties communes générales dont le terrain.

Le LOT 4 est précadastré suivant extrait de la documentation patrimoniale du 1<sup>er</sup> août 2017; sous le numéro « D25V2 » et porte l'identifiant parcellaire **P0004**.

**LE LOT C.2 ó Une cave**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave n°2 telle que décrite aux plans ci-annexés ;

b) en copropriété et indivision forcée :

5/1.000ièmes indivis des parties communes générales dont le terrain.

Le LOT C.2 est précadastré suivant extrait de la documentation patrimoniale du 1<sup>er</sup> août 2017; sous le numéro « D25V2 » et porte l'identifiant parcellaire **P0005**.

**LE LOT C.3 ó Une cave**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave n°3 telle que décrite aux plans ci-annexés ;

b) en copropriété et indivision forcée :

12/1.000ièmes indivis des parties communes générales dont le terrain.

Le LOT C.3 est précadastré suivant extrait de la documentation patrimoniale du 1<sup>er</sup> août 2017; sous le numéro « D25V2 » et porte l'identifiant parcellaire **P0006**.

Le nombre de millièmes possédés par chaque copropriétaire fixe sa contribution dans les charges communes, à l'exception de ce qui est dit ci-après. Ce nombre est déterminé par la valeur des parties privatives; déterminée d'après son usage, sa localisation et sa surface.

#### **OBSERVATIONS, ENTRETIEN, REPARATIONS**

1. Les propriétaires des **Lot 3 et 4** auront la jouissance privative et exclusive du balcon, comme dit ci-dessus. Il est ici précisé qu'en ce qui concerne les balcons, l'entretien et la réparation du revêtement et des balustrades relèvent de la responsabilité de chacun de ses propriétaires, alors que tout ce qui a trait à l'étanchéité ou la structure extérieure des balcons restent à charge de la copropriété.

2. Le **Lot 4** est composé respectivement d'un logement au troisième étage et d'un grenier. Ce grenier sous combles n'étant en l'état actuel des choses pas affecté ni destiné au logement. Les propriétaires de ces lots sont autorisés, sans devoir obtenir l'accord des autres copropriétaires, à affecter au logement lesdits espaces sous combles composant ce lot, mais uniquement moyennant l'obtention préalable de toutes les autorisations requises, urbanistiques et autres, et dans le respect des règles de l'art en la matière, le tout à leurs frais exclusifs et à l'entière décharge des autres copropriétaires ; ce changement d'affectation éventuel n'entraînera pas de modification dans la répartition des millièmes.

3. Le propriétaire du **Lot 4** pourra, s'il le désire, à tout moment, sans l'accord des autres copropriétaires, **privatiser** la cage d'escaliers, les escaliers (depuis la première marche du palier du deuxième étage) vers le troisième étage, et la cage d'escalier et le palier du troisième étage, le tout dans les règles de l'art et moyennant, le cas échéant et avant de ce faire, les autorisations administratives en bonne et due forme, ces transformations éventuelles n'entraînant pas de modification dans la répartition des millièmes.



4. Le comparant déclare qu'à sa connaissance, le bien pourrait être grevé d'infractions urbanistiques n'ayant pas encore fait l'objet d'un procès-verbal, notamment :

- l'annexe du **LOT 1** comprenant la cuisine et le hall donnant sur la cour qui pourrait avoir été construite sans une autorisation préalable des autorités compétentes.
- la plateforme-terrasse du **LOT 2** qui aurait été refermée sans une autorisation préalable des autorités compétentes.

5. Le propriétaire du **LOT 4** est d'ores et déjà autorisé à introduire une demande auprès de l'administration de l'urbanisme, dans le but de créer des ouvertures, de type lucarnes ou fenêtre de toit, dans la toiture du bâtiment principal. En cas d'accord par les autorités communales compétentes, les travaux nécessaires à cet aménagement ainsi que toutes les charges liées à la modification de l'acte de base, seront entièrement à charge du propriétaire du lot 4. Les servitudes d'accès à la toiture seront conservées.

6. Le propriétaire du **LOT 4** est d'ores et déjà autorisé à introduire une demande auprès de l'administration de l'urbanisme, dans le but de créer une terrasse sur les plateformes de la toiture commune. En cas d'accord par les autorités communales compétentes, les travaux nécessaires à cet aménagement ainsi que toutes les charges liées à la modification de l'acte de base, seront entièrement à charge du propriétaire du lot 4.

## **REGLEMENT DE COPROPRIETE**

### **I. DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES**

#### **1. Règlement d'ordre intérieur**

Il pourra être établi un règlement d'ordre intérieur approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires qui réglera les problèmes liés à la vie en commun dans l'immeuble y compris les devoirs et droits de chacun.

#### **2. Modifications**

##### **a. Millièmes**

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des parties privatives, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des millièmes, telle qu'elle est établie à l'acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale. Il n'est pas permis de diviser une unité privative. Il est permis de réunir plusieurs unités privatives d'un même niveau ou de niveaux différents mais se touchant par plancher et plafond; dans ce cas, les millièmes attachés aux deux unités réunies seront additionnées. Cette réunion est toujours soumise à l'obtention préalable éventuelle des autorisations administratives requises.

##### **b. Parties privatives**

Chaque propriétaire a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privatifs dans les limites fixées par le présent règlement et à condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble. Chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de son local privatif, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes ou les locaux des autres propriétaires. Il est interdit aux propriétaires de faire même à l'intérieur de leurs locaux privatifs la moindre modification aux choses communes, sauf à se conformer aux dispositions de l'article suivant. De plus, tous travaux d'importance touchant à la structure de l'immeuble doit recevoir l'assentiment des copropriétaires conformément à l'article 577-7 du Code Civil.

##### **Des limites de la jouissance des parties privatives**

Harmonie: rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des entités privatives, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés.

Location: Le copropriétaire pourra donner sa propriété privative en location; il est seul responsable de son locataire, ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que ceux-ci ne soient dûment mandatés. Le type de location est libre et n'est jamais soumis à l'approbation d'un autre copropriétaire ou de l'assemblée générale de la copropriété. Les colocations, locations



meublées, saisonnières ou touristiques («type « Airbnb ») sont explicitement autorisées, sous réserve des autorisations administratives éventuellement à ce requises.

#### Destination des lieux

Les lots 2, 3 et 4 sont destinés à usage principal **de logement**, non exclusive dans les lieux d'une activité professionnelle de type « profession libérale » à titre accessoire et non susceptible de causer un trouble de voisinage, sans préjudice aux autorisations administratives, et selon les dispositions plus particulièrement définies au règlement de copropriété.

Le LOT 1 est actuellement destiné à usage de **commerce avec un logement attenant**

Les LOTS C.2 et C.3 sont quant à eux destinés à usage de **cave**.

Les diverses entités privatives pourront également être affectées à des logements, bureaux, commerces, ou autres activités généralement quelconques, sans devoir obtenir l'autorisation préalable de la copropriété, mais pour autant qu'aient été obtenues les autorisations administratives éventuellement à ce requises.

#### **c. Parties communes**

Les travaux de modification aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés.

#### **3. Servitudes**

Les copropriétaires doivent donner accès à leurs locaux privatifs pour tous travaux et réparations, nettoyage et entretien des parties communes.

Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clé de leurs locaux privatifs à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du gérant, de telle manière que l'on puisse avoir accès aux locaux privatifs, si la chose était nécessaire.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes, qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

Tout élément à usage commun ou destiné à un lot mais situé dans un autre, tel que compteurs ou conduits techniques, devra faire l'objet d'une servitude d'accès permanente perpétuelle et gratuite au profit de celui qui doit y accéder.

#### **4. Assurances**

##### Assurance commune.

L'immeuble sera toujours assuré contre les risques d'incendie et risques connexes, au moyen d'une assurance unique souscrite par le syndic au nom et pour compte de la copropriété. Si une surprime était exigée en raison de la profession exercée par un des copropriétaires, ou pour quelque autre cause que ce soit, inhérente à un des copropriétaires, cette surprime sera à charge du copropriétaire en cause.

L'assurance tant des choses communes que des choses privées, à l'exclusion des meubles, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires, contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers.

L'assemblée générale décidera du choix de la compagnie dont question, des conditions de cette assurance ainsi que des montants pour lesquels elle est contractée, sauf pour les premières assurances qui ont été contractées par la comparante.

Le syndic devra exécuter les décisions de l'assemblée sur ce point et faire à l'effet de cette assurance toutes les diligences nécessaires.

Il acquittera les primes comme charges communes ; elles lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra de plein droit et sans mise en demeure les signer à leur place.

Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurance.

##### De la responsabilité en général

La comparante fera assurer l'immeuble contre tous risques et souscrira la première police à cet effet. La prime sera une première charge commune.

##### Cas de sinistre



En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic et déposées en banque, sur un compte spécial à ouvrir au nom des copropriétaires.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée entre les copropriétaires, et le cas échéant comme suit :

**A. Si le sinistre est partiel.**

Le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien et ce à concurrence de cette plus-value.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leur part dans les parties communes.

**B. Si le sinistre est total.**

L'indemnité devra être employée à la reconstruction à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité requise par la loi.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires, en proportion de leur part dans les parties communes et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de règlement dans ce délai.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci ou si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties sera déterminé par deux experts nommés par le tribunal civil de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté, pour les experts, de s'adjoindre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront alors partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotités dans les parties communes.

**Assurances supplémentaires.**

a/ Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais, ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires n'aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

b/ les propriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de faire, pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

Dans les deux cas, les propriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire, et ils en disposeront en toute liberté.

**Assurance contre les accidents.**

Une assurance sera le cas échéant contractée contre les accidents pouvant survenir à des préposés de la collectivité, de même que contre les accidents que ceux-ci pourraient provoquer en cette qualité.

Les conditions et le montant de ces assurances seront fixées par l'assemblée générale, le syndic devra exécuter les décisions de l'assemblée sur ce point avec diligence.

Les primes seront payées par le syndic, elles lui seront remboursées par les copropriétaires.

Une assurance sera également contractée par les soins du syndic contre les accidents de travail de la femme d'ouvrage conformément aux dispositions légales en vigueur.

Pour ce qui concerne les premières polices d'assurances qui seraient contractées par le comparant tant pour les polices incendie que responsabilité civile, lois, *et caetera*, les copropriétaires seront tenus de les reprendre.

**5. Actions en justice**

Les droits de chaque copropriétaire à l'égard de la copropriété peuvent être défendus individuellement et chaque copropriétaire peut agir au nom et pour compte d'une copropriété défaillante conformément à l'article 577-9 du Code Civil.

#### **6. Mitoyenneté - cession choses communes**

L'association des copropriétaires pourra pour compte des copropriétaires vendre ou échanger les choses communes envers un tiers (mur mitoyen local, commun,...) en percevoir les prix et signer tout acte nécessaire à cet effet.

L'association des copropriétaires devra néanmoins tenir compte des droits éventuels des créanciers privilégiés.

### **II. CRITERES ET MODES DE CALCULS DE LA REPARTITION DES CHARGES**

#### **1. Principe**

De même que les charges d'entretien, de réparation et d'administration des parties communes dont il est question dans l'acte de base, les charges nées des besoins communs seront supportées par les copropriétaires, proportionnellement à leurs millièmes dans les parties communes, éventuellement suivant des millièmes spécifiques, comme indiqué ci-avant.

Tels sont les dépenses de consommation des parties communes, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, ustensiles et fournitures et charges nécessaires au bon entretien de l'immeuble, et caetera.

Le tout conformément à la loi sur la copropriété.

#### **2. Impôts**

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chaque propriété privative, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs millièmes dans les parties communes de l'immeuble.

#### **3. Responsabilité civile**

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble se répartissent proportionnellement aux millièmes dans les parties communes, sans préjudice au recours que l'association des copropriétaires pourrait avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

#### **4. Augmentation des charges**

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il supportera seul cette augmentation.

### **ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES**

#### **ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES**

##### **1. Dénomination**

L'association des copropriétaires porte la dénomination de "**Association des copropriétaires Avenue Dailly 153**".

##### **2. Siège**

Le siège de l'association se trouve dans l'immeuble objet du présent acte.

##### **3. Pouvoirs**

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au syndic et à chaque copropriétaire.

Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière, de décider souverainement des intérêts communs.

##### **4. Composition**

**L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux.**

**En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit. Les parties régleront dans la même convention la contribution au fonds de réserve et au fonds de roulement; à défaut, l'usufruitier participera seul au fonds de roulement, le nu-propiétaire aura seul la charge relative à la constitution du fonds de réserve.**



**Chaque copropriétaire pourra désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale, à peine de quoi le mandat sera réputé inexistant. Le syndic ne peut intervenir comme mandataire à l'assemblée générale.**

Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Faute de notification par les intéressés au syndic (par lettre recommandée ou contre accusé de réception) de tous changements d'adresse ou tous changements de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu.

#### 5. Date et lieu de l'assemblée générale statutaire

L'assemblée générale annuelle se tient au cours des 15 premiers jours du mois de juin à l'heure et à l'endroit indiqué dans les convocations et à défaut au siège de l'association des copropriétaires.

#### 6. Convocation

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

Il peut, en outre, la convoquer à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette demande doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception.

Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

Les convocations sont envoyées quinze jours au moins avant la date de l'assemblée, par lettre ordinaire si l'assemblée a lieu à date fixe ou par lettre recommandée en cas de report de l'assemblée générale annuelle ou de convocation pour une assemblée générale extraordinaire; la convocation sera aussi valablement faite si les destinataires acceptent, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

#### 7. Ordre du jour

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous le « divers » ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.

Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour.

#### 8. Constitution de l'assemblée

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires concernés sont présents, représentés ou dûment convoqués.

Les délibérations et décisions d'une assemblée générale obligent tous les copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, dissidents ou incapables.

#### 9. Délibérations

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Les copropriétaires disposent d'une voix par millième (1.000) qu'ils possèdent dans les parties communes.

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires, sauf le cas où une majorité plus forte est requise par la loi, les présents statuts, ou par le règlement d'ordre intérieur.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

Sans préjudice à la règle de l'unanimité prévue ci-dessous, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.

Les délibérations de l'assemblée générale sont consignées par les soins du syndic dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires. Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tous intéressés. Il est signé par le syndic. Les procès-verbaux doivent être consignés dans le registre au plus tard dans un délai de quinze jours par le syndic ou le copropriétaire désigné, à peine d'exposer sa responsabilité.

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires.

#### 10. Majorité spéciale - Unanimité

L'assemblée générale décide :

1° à la majorité des trois quarts des voix :

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;

b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;

c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2.

A cet effet, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4°;

e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

2° à la majorité des quatre cinquième des voix :

a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;

b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;

c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;

d) de toute acquisition des biens immobiliers destinés à devenir communs;

e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.



f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4;  
g) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4, de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.

En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorité à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée.

Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.

## **B) SYNDIC**

### **Nomination**

Le syndic est élu par l'assemblée générale qui fixera les conditions de sa nomination et éventuellement de sa révocation.

Elle pourra choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Si le syndic est absent ou défaillant, un copropriétaire désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue, au titre de syndic provisoire, remplit ses fonctions.

Le mandat de syndic est renouvelable et ne peut excéder trois ans.

Si le syndic est une société, l'assemblée générale désignera en outre le ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

### **Révocation - Délégation - Syndic provisoire**

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic.

Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

### **Publicité**

La publicité quant à la nomination du syndic se fera conformément à la loi.

### **Responsabilité - Délégation**

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

### **Attributions du syndic**

Le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale. C'est ainsi qu'il veillera au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

Il s'occupera des achats nécessaires et veillera à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Il sera souscrit de même, un contrat d'entretien de toute autre installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.

Il assurera le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage - gaz - distribution d'eau - enlèvement des immondices - nettoyage des couloirs et autres parties communes).

Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectueront sous la surveillance du syndic ou, le cas échéant, d'un délégué technique désigné par ce dernier.

### **Mandat du syndic**

L'association des copropriétaires délègue ses pouvoirs au syndic qui la représente et est chargé d'exécuter et de faire exécuter ses décisions, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble.

Il engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers, administrations, etceteraf

Le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques.

#### Pouvoirs

Le syndic est chargé :

1. d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;
2. d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration;
3. d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires;
4. de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes;
5. de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;
6. de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble.
7. de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété;
8. de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires;
9. de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale, et notamment par un site Internet;
10. de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi;
11. de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1er, 1°, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré;
12. de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;
13. de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital;
14. de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er,



alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires;

15. de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires;
16. de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets.

#### Rémunération

**Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est gratuit ou rémunéré.**

**L'assemblée générale fixe sa rémunération éventuelle lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale.**

#### Démission

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil.

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au conseil de gérance ou à défaut de celui-ci au président de la dernière assemblée générale.

#### COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'assemblée générale des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaires ou non, dont les obligations et compétences sont déterminées par le règlement de copropriété (Article 577-8/2).

#### DEVOIR DE CONSEIL

La comparante reconnaît que le notaire l'informée des obligations particulières imposées aux notaires par l'article 9 paragraphe premier alinéa 2 et 3 de la loi organique du notariat. La comparante reconnaît que le notaire a attiré son attention sur le droit de chaque partie de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée. La comparante a déclaré qu'à ses yeux, il n'existe pas d'intérêt contradictoire et que toutes les conditions requises dans le présent acte sont équilibrées et qu'elle les accepte. Elle confirme d'ailleurs que le notaire l'a valablement informée sur les droits, obligations et charges qui découlent du présent acte et qu'il l'a conseillée équitablement. La comparante déclare, en outre que, dans le cas où les clauses et conditions de cet acte s'écarteraient de celles contenues dans toute autre convention qui pourrait être intervenue antérieurement, ayant le même objet, le présent acte, qui est le reflet exact de sa volonté prévaudra.

#### DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est dispensé par les parties de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription des présentes.

#### CERTIFICAT D'IDENTITE

Conformément à l'article 11 de la loi Organique le Notaire instrumentant confirme le nom, les prénoms, le lieu et la date de naissance ainsi que le domicile des parties signataires au vu des documents d'identité probants susmentionnés. Conformément à l'article 139 de Loi Hypothécaire le Notaire instrumentant certifie le nom, les prénoms, le lieu et la date de naissance ainsi que le domicile des parties signataires d'après les documents d'identité probants susmentionnés et, pour autant que possible, le registre national des personnes physiques, et ce de leur accord exprès. En ce qui concerne les sociétés, associations ou autres personnes morales de droit privé, le Notaire instrumentant certifie la dénomination, la forme juridique, la date de l'acte constitutif et le siège social ou statutaire ainsi que le numéro d'entreprise si elle est inscrite dans la Banque-Carrefour des Entreprises au vu des statuts et des publications au Moniteur Belge.

#### DISPOSITIONS FINALES



Approuvée la rature de  
2 mot(s) nul(s)  
0 ligne(s) nul(s)  
0 chiffre(s) nul(s)  
1 lettre(s) nul(s)  
dans le présent acte

1. Chaque comparant déclare:

- que son état civil est conforme à ce qui est précisé ci-avant;
- qu'il n'a à ce jour déposé aucune requête en règlement collectif de dettes;
- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire;
- qu'il n'a pas déposé de requête dans le cadre de la législation sur la continuité des entreprises (ex-concordat);
- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire désigné par le Tribunal de Commerce;
- qu'il n'a pas été déclaré en faillite non clôturée à ce jour; et, d'une manière générale, qu'il n'est pas dessaisi de l'administration de ses biens ;
- avoir reçu le projet du présent acte plus de 5 jours ouvrables avant les présentes, à savoir le **14 juillet 2017**, et que ce délai leur a été suffisant pour en prendre connaissance de manière approfondie.

2. Les parties confirment pour autant que de besoin que les actes antérieurs auxquels il est fait référence dans le présent acte forment un tout avec le présent acte pour valoir ensemble comme acte authentique.

**DECLARATION POUR LE CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS.**

Pour répondre au prescrit de l'article 6 du Code des droits et taxes divers le notaire instrumentant mentionne : « Droit d'écriture de cinquante euros (p50) » payé sur déclaration par le notaire instrumentant aux présentes.

**DONT ACTE EN MINUTE.**

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude, date que dessus.

Et, après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé avec nous, Notaire.

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Pablo DE DONCKER à Bruxelles le 02-08-2017, répertoire 2017/1356

Rôle(s): 17 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BRUXELLES 3 (AA) le quatorze août deux mille dix-sept (14-08-2017)

Référence ACP (5) Volume 000 Folio 000 Case 15556

Droits perçus: cinquante euros zéro eurocent (p 50,00)

Le receveur

Mention d'hypothèque

eRegistration - Formalité d'hypothèque

Mention d'hypothèque

Acte du notaire Pablo DE DONCKER à Bruxelles le 02-08-2017, répertoire 2017/1356

Transcrit au bureau des hypothèques de : Bruxelles 3

Le quatorze août deux mille dix-sept (14-08-2017)

Montant: deux cent vingt euros (p 220,00)



Rétribution forfaitaire  
p 220,00

Total  
p 220,00

Réf. : 50-T-14/08/2017-10771

POUR EXPEDITION CONFORME