

Jean-François POELMAN, Notaire  
Société civile à forme de sprl  
Rpm Bruxelles n°0471.946.768  
Avenue Emile Max, 165 à 1030 Schaerbeek

Actebase/trone.211  
ACTE DE BASE

DE 50€ Annexe~lans

R.26.912

- procuration

L'an deux mille neuf.

Le vingt-trois novembre.

A Schaerbeek, en l'étude.

Devant Nous, Maître Jean-François POELMAN, Notaire à Schaerbeek.

**A COMPARU**

La société anonyme «MNGT» ayant son siège à 1160 Auderghem, avenue René Stevens, 25,

Inscrite au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro 0866.274.039

Société constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Yves Tytgat, à Gent, le 6 juillet 2004, publié à l'annexe au Moniteur belge du 19 juillet 2004, sous le numéro 04107182.

Ici représentée par son administrateur délégué Monsieur Pierre Liebaert à 1700 Dilbeek, Wolsemstraat, 21, nommé à cette fonction lors de l'assemblée et du conseil d'administration qui ont suivi immédiatement la constitution et ont été publiés en même temps que celle-ci, lui-même représenté par Monsieur Pierre VERLINDEN, domicilié à 1410 Waterloo, avenue des Lilas, 71 (NN 840911-287-46), en vertu d'une procuration reçue par le notaire Poelman soussigné, le 10 novembre dernier, dont une expédition restera ci-annexée.

Ci-après dénommée "le comparant"

**EXPOSE PRELIMINAIRE**

Le comparant nous a préalablement déclaré être propriétaire de l'immeuble ci-après décrit.

Par cette déclaration il ratifie l'acquisition faite en son nom par porte fort."

**Commune d'Ixelles - deuxième division:**

Un building sur et avec terrain sis Rue du Trône, 211, cadastré et erronément suivant cadastre récent section A, numéro 84/C/20 et 84N/20 partie pour une superficie de un are nonante-neuf centiares suivant procès-verbal de mesurage dressé par le géomètre de Halloy de Waulsort ayant ses bureaux à Uccle, le 12 août 2009, dont un exemplaire est resté annexé à l'acte de vente dont question ci-après.

Ci-après dénommé "le bien".

**ORIGINE DE PROPRIETE**

Le comparant est propriétaire du bien précité pour l'avoir acquis des cossorts Jacobs ci-après, aux termes d'un acte reçu par le notaire Poelman soussigné et le notaire Ricker, à Ixelles, le six octobre dernier, en cours de transcription. Cet acte relate

ce qui suit: A l'origine et depuis plus de trente ans, le bien appartenait sous plus grande contenance à Madame Pauline Rosa Françoise LOSSEAU-DELHA YE, entretemps décédée, pour se l'être vu attribuer aux termes d'un acte de cession de droits indivis reçu par le notaire Van Drooghenbroeck, ayant résidé à Charleroi, le trente novembre mil neuf cent cinquante-six, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 21 novembre suivant volume 4914 numéro 22.

Madame LOSSEAU-DELHAYE, prénommée, est décédée à Uccle, le 19 août 2008, laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires ses 6 enfants, savoir

Madame JACOBS Bernadette Marthe Marguerite Félicie Marie, épouse de Monsieur Xavier Carly, à Rhode-Saint-Genèse,  
- Madame JACOBS Noëlle Rosa Angèle Charlotte Marie, épouse de Monsieur François Bockholtz, à Ixelles,

Madame JACOBS Michèle Antoinette Pauline Marie Joseph, épouse de Monsieur Etienne Brusselmans, à Wezembeek-Oppem,

Monsieur JACOBS Xavier Jean Luc Marie Joseph à Bousval-Genappe,

Madame JACOBS Christine Maria Pia Joseph, épouse de Monsieur Martial Ledecq, à Woluwé-Saint-Lambert,

Monsieur JACOBS François Bernard Philippe Marie Joseph, à Genval-Rixensart,

Tous vendeurs aux présentes.

#### **CONDITIONS SPECIALES: NEANT CONDITIONS URBANISTIQUES**

a) Le notaire instrumentant attire l'attention du comparant sur les dispositions de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du neuf avril deux mille quatre, adoptant le Code Bruxellois de l'aménagement du territoire ci-après dénommé « COBAT »}.

b) En application du COBAT, le notaire instrumentant a demandé à la commune d'Ixelles de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien objet des présentes.

Il lui a été répondu par la Commune d'Ixelles en date du 6 octobre dernier que le bien est divisé en commerce et logement au rez de chaussée et en cinq logements aux étages.

Et concernant les autres renseignements urbanistiques:

##### **Pour le territoire où se situe le bien:**

##### **A. En ce qui concerne la destination:**

**Plan Régional d'Affectation du Sol (Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001, Moniteur Belge du 14 juin 2001, en vigueur au 29 juin 2001) :**

- zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant.

##### **Copie de ces prescriptions sur simple demande.**

##### **B. En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis:**

Il sera fait application des prescriptions:

- du Plan Régional d'Affectation du Sol (A.G.R.B.C. du 3 mai 2001);
- du Règlement Régional d'Urbanisme (A.G.R.B.C. du 21 novembre 2006);
- du Règlement général sur les bâtisses de la Commune d'Ixelles.

**C. En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien:**

A ce jour, l'Administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris.

**D. Autres renseignements :**

Le bien n'a fait l'objet d'aucun certificat ou permis d'urbanisme délivré dans les trois ans qui précèdent la demande de renseignements.

L'immeuble ne fait pas partie d'une liste pour la protection de biens susceptibles d'être classés. Il n'est pas classé, ni en voie de classement.

Tous les monuments et ensembles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 1932 sont à titre transitoire, considérés comme inscrit d'office dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région jusqu'à la publication de cet inventaire (art. 333 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Un permis d'urbanisme ou de lotir portant sur des superficies de plancher de bureaux et/ou d'activités de production de biens immatériels, ne peut être délivré que pour autant qu'au moment de la délivrance de permis, le solde mis à jour permet la réalisation des superficies demandées.

Le bien n'est pas grevé d'emprise en sous-sol pour permettre le passage d'une canalisation, servant au transport de produits gazeux dans le cadre de la Loi du 12 avril 1965.

Le bien n'est pas soumis au droit de préemption relative à l'ordonnance du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 juillet 2002 (Moniteur Belge du 17 août 2002).

Le bien est situé dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation défini par le Plan Régional de Développement approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 12 septembre 2002 (Moniteur Belge du 15 octobre 2002).

Le comparant reconnaît avoir reçu une copie de ladite réponse.

Le comparant déclare que ni les biens ni une partie des biens objets des présentes n'a fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98 paragraphe 1<sup>er</sup> du COBAT.

Par conséquent, aucun des actes et travaux visés à l'article 98, paragraphe 1<sup>er</sup> du COBAT, ne peuvent être effectués sur les biens objets de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

## ASSAINISSEMENT

Le comparant déclare avoir été informé par le notaire instrumentant des prescriptions de l'ordonnance du treize mai deux mille quatre relative à « la gestion des sols pollués» et plus particulièrement de l'obligation pour le cédant d'un droit réel de faire réaliser, avant toute aliénation de droits réels sur un terrain identifié comme pollué ou pour lequel existent de fortes présomptions de pollution ou sur un terrain sur lequel s'est exercée ou s'exerce une activité à risque, « une reconnaissance de l'état du sol» et le cas échéant « une étude de risque» avec pour conséquence éventuelle la prise de mesures conservatoires, de contrôle, de garantie et de traitement ou de mesures d'assainissement.

Le comparant déclare ne pas avoir été avisé de l'insertion du bien dans l'inventaire des sols pollués ou pour lesquels existent de fortes présomptions de pollution importante, établi par l'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement et que personnellement il n'a jamais exercé d'activité à risque dans ledit bien, qu'à sa connaissance aucune activité à risque n'a été exercée dans le bien et que le bien ne comporte pas une citerne à mazout de plus de dix mille litres même désaffectée.

Interrogé, l'IBGE a répondu par courrier du quatre août dernier que l'institut ne dispose d'aucune information pour le terrain en question.

## ACTE DE BASE

Au terme de cet exposé, le comparant nous a requis, en qualité de notaire, de dresser acte authentique de son intention de soumettre le bien précité au régime de copropriété, en vertu des articles 577-2 à 14 du Code Civil.

## **Annexe**

Le comparant nous a ensuite remis, pour être annexé au présent acte, les plans.

Ces documents forment ensemble les statuts de l'ensemble immobilier qui est ainsi juridiquement créé; ils se complètent et forment un tout; ils doivent se lire et s'interpréter l'un en fonction de l'autre.

Ces documents demeureront en conséquence ci-annexés après avoir été certifiés vérifiables et signés "ne varietur" par le comparant, et revêtus de la mention d'annexe par le notaire soussigné. Ils seront enregistrés en même temps que le présent acte et feront désormais partie intégrante de celui-ci. Ils ne seront toutefois pas transcrits à la conservation des hypothèques compétente.

## **Division juridique du complexe**

Le complexe précité se compose d'une part de parties communes, qui appartiennent à tous les copropriétaires en copropriété et en indivision forcée, et d'autre part de parties privatives qui sont la propriété exclusive d'un seul propriétaire.

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes liés aux parties privatives conformément aux quotités visées ci-après.

Suite à cette division, chacun des lots privatifs, en ce compris la part des parties communes et du terrain, acquiert une existence juridique séparée, de sorte qu'il peut en être disposé séparément, que ce soit à titre onéreux ou à titre gracieux, et qu'il peut être grevé séparément de droits réels.

#### **Description des parties communes et privatives ,)**

**Les parties communes en copropriété et indivision forcée** sont

1. **Le terrain prédicté,**

2. **Les constructions** en général tout ce qui n'est pas décrit ci-après comme privatif

3. **sont présumées parties communes** les parties du bâtiment ou du terrain affectées à l'usage de tout ou partie des copropriétaires.

#### **Descriptif des parties communes et privatives**

Ainsi que les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative, déterminées par rapport à la valeur de chaque partie privative:

##### **Niveau du sous-sol**

**Parties communes** : escalier et sa cage, ascenseur et sa cage, local chaufferie, local citerne, cave poubelle commune avec vide poubelle désaffecté, dégagement, compteurs,

**Parties privatives:**

**Huit caves numérotées de 1 à 8 au niveau du sous-sol,** comprenant chacune:

**en propriété privative et exclusive:** la cave proprement dite avec sa porte

**en copropriété et indivision forcée:** les caves 1 à 7 chacune quatre/millièmes (4/1000°) indivis des parties communes dont le terrain et la cave 8 sous l'escalier deux/millièmes (2/1000°) indivis des parties communes dont le terrain.

##### **Niveau du rez-de-chaussée**

**Parties communes** : hall d'entrée, porte d'entrée, escalier et sa cage, corridor, ascenseur et sa cage,

**Parties privatives :**

***A. Un local dénommé RG 1, étant le local à gauche lorsqu'on rentre dans l'immeuble***

**en propriété privative et exclusive :** le local proprement dit avec sa porte,

**en copropriété et indivision forcée:** douze /millièmes (12/1000) des parties communes dont le terrain.

***B. L'unité située au rez-de-chaussée, dénommé R*** comprenant:

**en propriété privative et exclusive:** toutes les pièces à droite de l'immeuble et toutes les pièces arrières à compter de la cage d'escalier et l'accès vers la cour.

**en copropriété et indivision forcée:** cent vingt-neuf /millièmes (129/1000) des parties communes dont le terrain.

**En jouissance privative et exclusive:** la jouissance des terrasses/cours haute et basse à charge de supporter tous frais re-

latifs au revêtement de celles-ci et au remplacement du revêtement et des gardes corps éventuels.

Il est expressément stipulé que le propriétaire de ce lot pourra, moyennant les autorisations urbanistiques adéquates, étendre son lot en construisant sur la cour basse et qu'en aucun cas les autres copropriétaires ne pourront s'y opposer pour autant que ladite extension ne nuise pas à la stabilité de l'immeuble ~et qu'elle soit faite dans le respect des règles de l'art et en respectant la hauteur de bâtisse de son propre lot pour ne pas empiéter sur la vue du premier étage. Ladite extension respectera l'esthétique globale de l'immeuble.

Il est expressément noté que cette unité est grevée d'une servitude d'accès au tableau électrique des communs et de l'ascenseur qui se situe dans le hall d'entrée de l'unité sur la droite. Cette servitude implique de laisser accès audit tableau aux personnes habilitées à des fins de relevés, de remplacement ou d'entretien des installations.

#### Niveaux des premier, deuxième, troisième et quatrième étages

Parties communes : palier, escalier et sa cage, ascenseur et sa cage

Parties privatives:

*Les appartements situés aux premier, deuxième, troisième et quatrième étages dénommés respectivement « A1, A2, A3 et A4 », comprenant chacun:*

en propriété privative et exclusive : toutes les pièces privatives de l'étage concerné (le premier étage avec 2 chambres à coucher et les autres étages avec 3 chambres à coucher)

en copropriété et indivision forcée: cent soixante-neuf /millièmes (169/1.000è) des parties communes dont le terrain.

#### Niveau du cinquième étage

Parties communes: palier, escalier et sa cage, ascenseur et sa cage

Parties privatives:

*L'appartement situé au cinquième étage dénommé A5, comprenant:*

en propriété privative et exclusive: toutes les pièces privatives de l'étage concerné (avec 2 chambres à coucher),

en copropriété et indivision forcée : cent cinquante-trois /millièmes (153/1.000è) des parties communes dont le terrain.

En jouissance privative et exclusive: la terrasse à front de rue à charge d'en supporter tous les frais du revêtement et des gardes corps (mais non pas de la structure d'étanchéité)

Observations : Les caves ne peuvent être cédées ou louées qu'à des copropriétaires ou locataires de l'immeuble.

Le présent acte de base constitue un ensemble avec le règlement de copropriété et son annexe; il arrête les droits et obligations des membres et membres futurs de l'association de copro-

priétaires. Ces droits et obligations sont également transférés à tous les ayants droit.

Le règlement de copropriété est incorporé au présent acte.

Les propriétaires d'un lot s'engagent à faire mention expresse, dans tous actes de cession ou d'attribution de propriété ou d'usufruit, y compris des baux locatifs, que les nouveaux intéressés ont une connaissance approfondie du présent acte de base et sont tenus de le respecter, de même que les décisions adoptées régulièrement ou à adopter par l'assemblée générale des copropriétaires.

### **Servitudes**

La division juridique de l'immeuble en lots privatifs crée des servitudes et communautés entre les différents lots privatifs.

Ces servitudes découlent de la nature et de la division du complexe ou trouvent leur origine dans la destination du bon père de famille, prévue aux articles 692 et suivants du Code Civil et dans le plan ci-annexé

Ces dispositions s'appliquent notamment:

- aux vues qui existeraient d'un lot privatif sur un autre;
- aux conduits, égouts et écoulements de toute nature existantes ou à créer;
- aux passages et couloirs entre lots privatifs;
- aux conduits d'aération et conduites d'eau, de gaz, d'électricité et de télédistribution ou autres;
- et en règle générale à toutes servitudes et communautés dépendant de la nature des constructions et de l'usage normal qui en est fait.

En cas de nécessité pour l'entretien et/ou la réfection de la toiture et des façades, le propriétaire de l'appartement du dernier étage et/ou du rez est tenu de donner l'accès au toit et/ou aux façades via son appartement.

### **Mode de calcul de la quote-part de copropriété**

La quote-part de chacun des copropriétaires de locaux privatifs dans les diverses parties communes, terrain compris est exprimée, comme déjà mentionné, en millièmes pour former un total de mille / millièmes pour l'ensemble de l'immeuble.

Ce nombre de millièmes est déterminé en proportion de leur valeur respective. Pour déterminer cette valeur, il n'est pas tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition du bien, il est fait référence à celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque). Il s'impose à tous les copropriétaires et doit être accepté par eux.

### **REGLEMENT DE COPROPRIETE**

#### **CHAPITRE 1<sup>ER</sup> : PERSONNALITE JURIDIQUE**

##### **ARTICLE 1**

a) L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique au moment où sont réunies les deux conditions suivantes:

1<sup>o</sup> la création de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins;

2º la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la conservation des hypothèques.

Elle porte la dénomination: "**Association des copropriétaires Résidence Trône, 211-Ixelles**".

Elle a son siège dans l'immeuble, précisé dans l'acte de base.

b) L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles t>âtis.

c) L'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

## **CHAPITRE 2 : DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIÉTAIRES**

### **ARTICLE 2: PARTIES COMMUNES**

a) Les copropriétaires doivent faire usage des parties communes, conformément à leur destination et en tenant compte des droits des autres copropriétaires et occupants.

Sont communs à tous les propriétaires, le terrain, tant pour sa partie bâtie que pour sa partie non bâtie, les fondations et les gros murs, les sous-sols sauf les locaux privatifs, la toiture, le réseau de conduites pour usage commun, les chambres de visite, les gouttières, les façades, la porte d'entrée, le hall d'entrée et la cage d'escalier, l'ascenseur et la cage d'ascenseur et toutes les parties de l'immeuble qui sont destinées à l'usage de tous.

b) La part des parties communes liée à un lot ne peut être cédée, grevée de droits réels ou saisie qu'avec le lot dont elle est inséparable.

c) Les travaux de transformation aux parties communes ne peuvent être entrepris qu'après une décision de l'assemblée générale adoptée à la majorité des trois quarts des voix. Toute modification de la destination du bien immobilier ou d'une partie de celui-ci doit être adoptée à la majorité des quatre cinquièmes des voix sauf en ce qui concerne les pièces du rez de chaussée POU( lesquelles le changement d'affectation sera à la discréction du propriétaire de ce lot, moyennant les autorisations requises.

d) Les réparations aux parties communes peuvent:  
être décidées par le syndic seul en cas d'urgence;  
être décidées par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix dans les autres cas.

toutefois, s'il s'agit d'une réparation d'une partie endommagée en cas de destruction partielle, l'assemblée générale doit décider à la majorité de quatre cinquièmes des voix.

e) La reconstruction en cas de destruction partielle est subordonnée à une décision de l'assemblée générale à la majorité des quatre/cinquièmes des votes, et à l'unanimité en cas de reconstruction complète.

f) Toute acquisition de biens immobiliers par les copropriétaires destinés à devenir communs,est subordonnée à une dé-

clson de l'assemblée générale à la majorité de quatre cinquièmes des voix.

### **ARTICLE 3: PARTIES PRIVATIVES**

a) Chaque copropriétaire administre, dispose et jouit de son lot privatif dans les limites fixées par le règlement de copropriété, le Code Civil et le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur.

b) Les copropriétaires ne peuvent réaliser aucune transformation dans leurs lots qui compromet la solidité de l'immeuble ou qui entraîne des dommages.

Il est interdit aux propriétaires de modifier des éléments privatifs qui sont visibles depuis la rue ou depuis les parties communes dans l'immeuble. Tel est notamment le cas des châssis de fenêtres, des volets, crlesvitres, des portes de palier donnant accès aux lots par les couloirs communs.

Le copropriétaire a le droit de modifier la division interne de son lot privatif, mais sous sa propre responsabilité et à condition d'avoir les autorisations nécessaires des autorités publiques, si besoin en est.

Chaque propriétaire veillera à respecter l'hygiène, la sécurité, la salubrité, l'aspect propre et ordonné de l'ensemble, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de son lot privatif. Il évitera tout trouble de voisinage.

Chaque propriétaire informera son locataire de son obligation de respecter les dispositions du présent règlement, auquel sont également soumis les occupants temporaires ou passagers.

c) En cas d'urgence, le syndic peut décider de faire réaliser des travaux de réparation aux parties privatives. Les copropriétaires sont tenus d'accorder au syndic le libre accès à leur propriété, qu'elle soit ou non habitée, aux fins de permettre d'examiner l'état de l'immeuble, à condition que cet examen soit requis par l'intérêt général. Ils sont également tenus de permettre l'accès aux maîtres d'ouvrage, entrepreneurs et exécutants de travaux approuvés aux parties communes. En cas d'absence, le copropriétaire ou l'occupant est tenu de remettre au syndic une clé sous enveloppe fermée, faute de quoi il sera responsable de tous dommages causés éventuellement en son absence.

d) Un copropriétaire ne peut rien entreprendre par ailleurs qui entraîne une quelconque nuisance pour les autres copropriétaires.

Les lots des étages sont principalement destinés à l'habitation; aucun commerce ne peut y être exploité; une activité professionnelle n'y est autorisée que si elle peut être exercée avec un accès limité du public aux locaux privatifs, à condition que cet usage n'entraîne pas de nuisances importantes pour les habitants de l'immeuble et que les autorisations nécessaires auprès des autorités compétentes aient été obtenues et pour autant que ceci n'est pas contraire à ce qui est dit ci-dessus sous le point "Conditions Spéciales".

Le rez de chaussée ne peut quant à lui n'être affecté qu'à l'habitation ou à une profession libérale.

ARTICLE 4 : TRANSMISSION DE LA PROPRIETE

a) En cas de transmission de la propriété d'un lot, le copropriétaire est tenu d'indiquer à son notaire le syndic de l'immeuble, qui, à la demande du notaire, fournira l'état:

1 du coût des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

2 des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidée par l'assemblée générale avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

3 des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

b) Sans préjudice de conventions contraires en ce qui concerne la contribution à la dette, le nouveau copropriétaire supporte le montant de ces dettes ainsi que les charges ordinaires concernant la période postérieure à la date de la transmission.

c) En cas de transmission de la propriété d'un lot:

1 le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes; le décompte est établi par le syndic;

2 sa quote-part dans le fonds de réserve demeurera la propriété de l'association.

On entend par "fonds de roulement", la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision pour couvrir les dépenses périodiques, telles que les frais d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de nettoyage, etc.

On entend par "fonds de réserve", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par la réparation ou le renouvellement de la toiture.

ARTICLE 5 : CONCESSION D'UN DROIT REEL OU PERSONNEL OU AUTORISATION D'HABITATION

a) Dans le cas de la concession d'un droit réel (par exemple l'usufruit) ou d'un droit personnel (par exemple bail) ou de l'autorisation d'occupation, le copropriétaire informera le titulaire du droit au moment de la concession, de l'existence éventuelle du règlement d'ordre intérieur et du registre des décisions de l'assemblée générale.

b) Le copropriétaire informera le syndic sans délai de l'octroi d'un tel droit, afin que ce dernier puisse informer à l'avenir le titulaire de ce droit de toutes modifications apportées au règlement et des décisions de l'assemblée générale.

c) Les appartements ne peuvent être donnés en location ou en usage qu'à des personnes convenables et solvables. La

même obligation incombe au locataire en cas de sous-location, de cession de contrats de bail.

Les propriétaires sont tenus d'imposer aux locataires l'obligation de contracter une assurance couvrant le risque locatif ainsi que leur responsabilité à l'égard des copropriétaires de l'immeuble.

### **CHAPITRE 3: REPARTITION DES CHARGES**

#### **ARTICLE 6: ENUMERATION DES CHARGES COMMUNES**

- a) Les charges communes couvrent de manière générale tous frais qui concernent les parties communes.
- b) Ces frais incluent notamment tous frais d'entretien et de maintenance, ainsi que les frais de réparation aux parties communes, les frais d'administration de ces parties communes et de l'association des copropriétaires.
- c) Sauf lorsque les impôts grèvent les lots privatifs, ils sont à considérer comme une charge commune.
- d) La responsabilité pour les dommages causés par l'immeuble est également une charge commune.
- e) Les frais de reconstruction appartiennent également aux charges communes.

#### **ARTICLE 7 : REPARTITION DES CHARGES**

a) Les charges communes sont réparties entre les copropriétaires proportionnellement à la valeur de chaque partie privative, soit proportionnellement à leur quote-part dans les parties communes selon la description détaillée fournie par l'acte de base ci-avant.

b) Le syndic est chargé de la répartition des frais entre les copropriétaires.

Il présente les comptes d'administration de l'association à l'approbation de l'assemblée annuelle.

Le syndic les tiendra à la disposition des copropriétaires au moins quinze jours avant cette assemblée au siège de l'association. Les copropriétaires ont le droit de vérifier les comptes et les justificatifs y afférents.

c) Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier:  
la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble;

le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

#### **ARTICLE 8: PARTICIPATION AUX CHARGES**

a) A cet effet, le syndic demandera le paiement à intervalles réguliers d'une provision dont le montant sera fixé annuellement par l'assemblée générale.

Si les dépenses ordinaires ou ponctuelles ne peuvent être couvertes le cas échéant, le syndic a le droit de réclamer aux copropriétaires le paiement d'une provision complémentaire, après avoir justifié le coût supplémentaire par présentation de la fac-

ture. Les copropriétaires sont tenus de verser cette provision complémentaire dans les quinze jours de la demande.

b) Le syndic présente au moins une fois par an,"à l'assemblée générale, son compte général des dépenses et recettes.

Si le compte est positif, le solde est conservé à titre de réserve et utilisé comme capital de fonctionnement futur. L'assemblée peut décider d'un abaissement du montant des provisions.

Si le compte est négatif, les copropriétaires doivent verser leur participation à ce solde négatif au plus tard dans un délai d'un mois, en proportion de leur part dans les parties communes.

c) En cas de refus d'un copropriétaire de verser la provision, la provision complémentaire ou la participation définitive aux frais, le syndic peut adresser à l'intéressé une mise en demeure au nom de l'association des copropriétaires.

Les montants dont le copropriétaire est redevable porteront pour l'association un intérêt supérieur de cinq pour cent (5%) à l'intérêt légal.

Si le lot est donné en location, le syndic a le droit de percevoir directement auprès du locataire des loyers à concurrence des montants encore en suspens. Le locataire ne peut s'y opposer et sera dûment libéré de ses obligations de paiement à l'égard du loueur.

#### **ARTICLE 9: RECETTES**

Si les recettes sont perçues pour les parties communes, elles sont acquises à l'association des copropriétaires.

L'assemblée générale décide si ces sommes sont affectées en tout ou en partie au capital de fonctionnement ou au capital de réserve, ou si elles peuvent être distribuées aux copropriétaires proportionnellement à leur part aux parties communes.

#### **ARTICLE 10: ASSURANCE**

a) L'assurance tant des parties communes que des lots privatisés, à l'exception du mobilier, est contractée par les soins du syndic auprès de la même compagnie pour tous les copropriétaires, en couverture des risques d'incendie, de foudre, d'explosion, de dégâts des eaux, d'accidents causés par la tempête, de perte de jouissance, et ce aux montants fixés par l'assemblée générale des copropriétaires.

Au cours de la première année, le montant sera établi à la demande du syndic par un expert de la compagnie d'assurance, choisie par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le syndic met en oeuvre les décisions de l'assemblée générale à cet égard. Il verse les primes à titre de charge commune. Ces primes seront remboursées à l'association par les copropriétaires proportionnellement à leur participation aux parties communes.

Chaque propriétaire d'un lot est tenu d'apporter son concours, si nécessaire, à la conclusion de ces assurances. Les polices requises peuvent être valablement signées par le syndic.

Les premières assurances sont contractées par le comparant. Chacun des copropriétaires a droit à une copie des polices.

- b) Dans le cas où une prime complémentaire est due au titre d'une profession exercée par l'un des copropriétaires, ou au titre du personnel qu'il a à son service ou plus généralement pour toute raison personnelle, cette prime sera exclusivement à charge de ce dernier.
- c) Les propriétaires qui estiment que l'assurance est contractée pour un montant insuffisant auront le droit à tout moment de contracter pour leur propre compte une assurance complémentaire à condition d'en verser eux-mêmes les primes.

**ARTICLE 11 : DESTINATION DES INDEMNITES D'ASSURANCE**

- a) En cas de dommage ou destruction partiel ou total de l'immeuble, les indemnités perçues en vertu de la police d'assurance sont versées au compte de l'association des copropriétaires. Il est tenu compte en premier lieu des droits des créanciers privilégiés ou hypothécaires éventuels.

b) Les indemnités sont affectées comme suit:

Dans le cas d'un dommage ou d'une destruction partielle, le syndic affectera l'indemnité à la remise en état des lieux ou objets endommagés. Si l'indemnité est insuffisante pour effectuer les réparations, la somme complémentaire est versée par le syndic à charge de tous les copropriétaires. Toutefois, ces derniers peuvent introduire un recours contre ceux qui acquièrent une plus-value à leur bien du chef de cette reconstruction, à concurrence de cette plus-value.

Si l'indemnité dépasse le montant des réparations, ce surplus est versé au crédit de l'association des copropriétaires.

- c) En cas de destruction totale, l'indemnité doit être affectée à la reconstruction si l'assemblée générale de l'association des copropriétaires décide à l'unanimité et moyennant l'approbation de la compagnie d'assurance.

Dans le cas où l'indemnité est insuffisante pour couvrir les travaux de reconstruction, le montant complémentaire est à charge des copropriétaires proportionnellement à la participation de chacun dans les parties communes. Ce supplément est exigible dans les trois mois qui suivent l'assemblée qui a fixé le montant du supplément, et porte intérêt de plein droit et sans mise en demeure, au taux légal majoré de cinq pour cent ( 5%), à l'expiration de ce délai.

Les copropriétaires d'un lot qui n'ont pas pris part au vote ou qui ont voté contre la reconstruction, peuvent céder leurs parts dans l'association des copropriétaires aux copropriétaires qui le souhaitent, sans préjudice de leurs parts légitimes à l'indemnité.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de cette cession est fixé par un expert désigné de commun accord.

Le prix sera versé au comptant à raison d'un tiers, le solde étant payable par tiers d'année en année, majorés des intérêts légaux payables en même temps que la portion du capital.

Dans le cas où le bien immeuble n'est pas reconstruit, l'association des copropriétaires sera dissoute. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la vente éventuelle sont à partager entre

les propriétaires d'un lot proportionnellement à leur participation aux parties communes et après déduction des dettes éventuelles.

#### CHAPITRE 4 : ASSEMBLEE GENERALE

##### ARTICLE 12 : ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

a) L'assemblée générale ordinaire des membres de l'association, appelée assemblée annuelle, doit être convoquée chaque année aux date et heure à fixer par la première assemblée générale.

Si cette date coïncide avec un jour férié légal, l'assemblée se réunit le premier jour ouvrable qui suit.

b) Une assemblée générale extraordinaire peut être convoquée à tout moment afin de se concerter et de décider de toute matière relevant des compétences de l'assemblée et impliquant ou non une modification des statuts.

##### ARTICLE 13 : LIEU DE L'ASSEMBLEE

L'assemblée générale se réunit au siège de l'association ou en tout autre lieu de la ville ou de la commune mentionné sur la convocation.

##### ARTICLE 14: MEMBRES DE L'ASSEMBLEE GENERALE

a) Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

b) En cas de division du droit de propriété d'un lot, par exemple entre l'usufruitier et un nu-propriétaire, ou en cas d'indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations est suspendu jusqu'à désignation par les intéressés de la personne qui exercera ce droit.

##### ARTICLE 15: CONVOCATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

a) Le syndic convoque l'assemblée générale au(x) jour(s) fixé(s) à cet effet ou à chaque fois qu'une décision doit être adoptée d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

b) L'assemblée générale peut être convoquée également à l'initiative d'un ou de plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes.

c) Chaque copropriétaire peut également demander la convocation au juge lorsque le syndic est en défaut ou refuse de manière illicite de procéder à cette convocation.

d) La convocation de l'assemblée générale doit être effectuée par lettre recommandée ou par remise de la convocation contre accusé de réception, au moins quinze jours avant la date de l'assemblée.

d) La convocation doit mentionner, outre la date, l'heure et le lieu de l'assemblée, un ordre du jour détaillé et, le cas échéant, les propositions de résolution, la mention des procès verbaux et des documents qui sont disponibles pour consultation au siège de l'association.

##### ARTICLE 16 : BUREAU

Chaque assemblée générale est présidée par le président ou, en son absence, par le vice-président.

Le président désigne un secrétaire et un scrutateur.

Le président, le secrétaire et le scrutateur constituent ensemble le bureau.

#### **ARTICLE 17 : QUORUM DES PRESENCES**

a) L'assemblée générale ne peut délibérer valablement que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils détiennent au moins la moitié des participations dans les parties communes.

b) Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale se réunira dans un délai de quinze jours au moins; cette deuxième assemblée générale pourra statuer quel que soit le nombre de membres présents ou représentés et le nombre de participations à la copropriété dont ils sont titulaires.

#### **ARTICLE 18 : MAJORITES**

a) L'assemblée générale statue à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf dans les cas déterminés ci-après.

b) L'assemblée générale décide à la majorité des trois quarts des voix:

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

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

de la création et de la composition d'un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

c) L'assemblée générale décide à la majorité des quatre cinquièmes des voix:

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

de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci sauf ce qui est stipulé ci-dessus;

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

de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;

de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

d) L'assemblée générale statue à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires:

sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété;

sur toute décision de reconstruction totale du bien immobilier;

sur la dissolution de l'association.

#### **ARTICLE 19: DROIT DE VOTE : REPRESENTATION**

a) Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes, à l'exception de ce qui est dit ci-dessus.

b) Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non. Les conseils des membres ne sont pas admis, sauf s'ils représentent le membre.

c) Le syndic ne peut être désigné comme mandataire d'un copropriétaire. Toutefois, s'il est copropriétaire, il a le droit de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée. Toutefois, il ne peut participer aux délibérations et aux votes portant sur les points de l'ordre du jour qui concernent la mission qui lui a été confiée. Cette disposition s'applique également à tout autre mandataire ou à toute autre personne employée par l'association.

d) 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.

(Le cas échéant, en cas de partage des voix, l'assemblée demandera l'avis contraignant d'un tiers conseil à désigner en concertation).

#### **ARTICLE 20 : ORDRE DU JOUR**

L'assemblée générale ne peut délibérer ou statuer légalement que sur des points figurant à l'ordre du jour annoncé ou qui y sont repris implicitement. Les points ne figurant pas à l'ordre du jour ne peuvent faire l'objet d'une délibération qu'au sein d'une assemblée où tous les membres sont présents et si la décision de délibérer sur ces points est adoptée à l'unanimité.

#### **ARTICLE 21 : LISTE DE PRESENCES**

Une liste de présences est établie, reprenant les noms des copropriétaires présents ou représentés. Cette liste est certifiée véritable et signée par le président et le secrétaire.

#### **ARTICLE 22: AJOURNEMENT DE L'ASSEMBLEE**

Le président a le droit d'ajourner toute assemblée générale ordinaire et extraordinaire une seule fois pour trois semaines, sauf si l'assemblée a été convoquée à la requête d'un ou plusieurs membres détenant au moins un cinquième des participations aux parties communes. Un tel ajournement entraîne la nullité de toutes les décisions adoptées.

#### **ARTICLE 23 : PROCES VERBAL**

Le syndic consigne les décisions adoptées par l'assemblée générale dans le registre destiné à cet effet et qui est conservé au siège de l'association.

#### **CHAPITRE 5 : SYNDIC**

##### **ARTICLE 24: DESIGNATION - REVOCATION - NOTIFICATION**

a) Le premier syndic est désigné lors de la première assemblée générale des copropriétaires, ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire.

Le syndic suivant est désigné par l'assemblée générale à la majorité simple des voix, ou par décision du juge à la requête d'un copropriétaire.

En aucun cas, le mandat du syndic ne peut excéder cinq ans, mais est renouvelable.

Le syndic est rééligible.

Le syndic doit, soit habiter dé;lnSI l'immeuble, soit être copropriétaire, soit être un syndic professionnel.

b) L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic. Elle peut également, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire. Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

c) Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours de celle-ci de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les noms, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège social. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec lui sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés, ainsi que la durée de son mandat (et ses compétences). L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

#### **ARTICLE 25 : COMPETENCES**

Le syndic est chargé:

a) de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par l'assemblée générale ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété;

b) de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre ad hoc;

c) d'exécuter et de faire exécuter ces décisions;

d) d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire (il assure le maintien en bon état des parties communes et fait effectuer tous les travaux et réparations qui s'imposent de manière urgente);

e) d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires (il procède à la répartition du montant des dépenses entre les copropriétaires et leur demande d'effectuer les versements nécessaires);

f) de représenter "association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes;

g) de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11 § 1 dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;

h) 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;

i) le syndic dépose au siège de l'association le règlement d'ordre intérieur dans un délai d'un mois après l'élaboration de ce règlement. Il met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale;

j) le syndic notifie par lettre recommandée l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre des résolutions de l'assemblée générale à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel et à toute personne titulaire d'une autorisation d'occupation, si le cessionnaire de ce droit ne l'a pas fait au moment où le droit a été octroyé. Il le fait également après l'octroi de ce droit lors de toute modification du règlement d'ordre intérieur et lors de toute nouvelle résolution de l'assemblée générale.

Il procédera également à cette dernière notification à toute personne ayant droit de vote au sein de l'assemblée générale mais qui n'était pas présente ou représentée;

k) le syndic informe tous les autres copropriétaires sans délai lorsqu'il apprend d'un copropriétaire qu'il exerce une action relative à son lot;

l) procéder à la liquidation de l'association si l'assemblée générale reste en défaut de désigner un liquidateur;

m) conclure des contrats d'assurances relatifs aux parties communes;

n) il examine les contestations éventuelles concernant les parties communes, et en fait rapport devant l'assemblée générale qui tranche.

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

#### ARTICLE 26: RESPONSABILITE - DELEGATION

a) Le syndic est seul responsable de sa gestion.

b) Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une courte durée ou à des fins déterminées.

#### ARTICLE 27 : REMUNERATION

Sans préjudice de l'indemnisation des frais engagés, une rémunération fixe peut être attribuée au syndic; le montant de cette rémunération est fixé annuellement par l'assemblée générale et les frais sont à charge de l'association.

#### ARTICLE 28 : INTERET PERSONNEL - CONTRADICTOIRE

Lorsque, dans le cadre d'une opération, le syndic a un intérêt personnel ou contradictoire direct ou indirect avec une société, il est tenu d'en informer l'assemblée générale. Il peut effectuer les opérations concernées mais devra en répondre lors de la prochaine assemblée générale.

#### CHAPITRE 6 : DISSOLUTION ET LIQUIDATION

#### ARTICLE 29 : DISSOLUTION

- a) L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit.
- b) La destruction, même totale, de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.
- c) L'assemblée générale des copropriétaires ne peut disposer l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique. Le juge prononce la dissolution de l'association des copropriétaires, à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

#### **ARTICLE 30: LIQUIDATION**

- a) l'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation. Toutes les pièces émanant d'une association de copropriétaires dissoute mentionnent qu'elle est en liquidation.
- b) L'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs. Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association.
- c) Les articles 186 et suivants du Code des Sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.
- d) La clôture de la liquidation est constatée par un acte notarié transcrit à la conservation des hypothèques.

Cet acte contient :

- 1° l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant cinq ans au moins;
- 2° les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs, revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

Renvoi

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil. Les stipulations qu'ils contiennent seront réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

#### **DISPOSITIONS FINALES et transitoires**

##### **DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE**

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de l'obligation de procéder à une inscription à l'occasion de la transcription du présent acte.

##### **FRAIS**

Les frais pour l'établissement du présent acte sont à charge du propriétaire comparant au présent acte. Il reste libre d'envisager d'en réclamer le remboursement à charge des acquéreurs de lots privatifs.

##### **Droit d'écriture**

Le notaire atteste du paiement du droit d'écriture de cinquante euros.

##### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par le comparant en son siège social ci-dessus indiqué.

**CERTIFICAT D'IDENTITE**

Le notaire soussigné certifie, au vu des pièces d'état civil requises par la loi, l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance des parties, tels qu'ils sont énoncés ci-dessus de même que la comparution des personnes morales.

DONT ACTE.

Fait et passé lieu et date que dessus.

Lecture fait, le comparant, représenté comme dit est, a signé avec nous, nofaire.

Suivent les signatures

Enregistré à Schaerbeek 1e Bureau, 7 rôles, sans renvoi,  
le 1 décembre 2009, volume 70, folio 67, case 10.

Reçu: 25 € Le Receveur (signé) J.MODAVE.

Jean-François POELMAN, Notaire  
 Société civile à forme de sprl  
 Reg. Pers. Morales Bruxelles 471.946.768  
 Avenue Emile Max, 165 à 1030 Schaerbeek

Procurat\mngt.09.  
PROCURATION Pour vendre  
 L'AN DEUX MILLE NEUF.  
 Le dix novembre.

Devant Maître Jean-François POELMAN, Notaire de résidence à Schaerbeek.  
 ONT COMPARU:

La société anonyme ({ MNGT }) ayant son siège à 1160 Auderghem, avenue René Stevens, 25,  
 """"crteau registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro 0866.274.039.  
 Soc' été constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Yves Tytgat, à Gent, le 6 juillet  
 200~, publié à l'annexe au Moniteur belge du 19 juillet 2004, sous le n° 04107182.  
 Ici rep. """"ésentée par son administrateur délégué Monsieur Pierre Liebaert à 1700 Dilbeek,  
 Wolsenstraat, 21, nommé à cette fonction lors de l'assemblée et du conseil d'administration qui  
 ont suivi immédiatement la constitution et ont été publiés en même temps que celle-ci.

Désigné comme la ({ partie mandante })

Désigne comme mandataire avec pouvoir de substitution:  
 Monsieur Pierre VERLINDEN, domicilié à 1410 Waterloo, avenue des Lilas, 71 (NN 840911-  
 287-40j).

A qui dorme pouvoir de, pour elle et en son nom: -

- 1) Diviser en plusieurs lots et les placer sous le régime de la copropriété forcée le bien ci-dessous et dans ce cadre signer l'acte de base
- 2) VENDRE tout ou partie des droits immobiliers (un ou plusieurs lots) que la partie mandante détient dans l'immeuble suivant:

Commune d'Ixelles - deuxième division:

Un building sur et avec terrain sis Rue du Trône, 211, cadastré d'après titre section A numéros 84/Y/14 et 84/Z/14 partie et suivant cadastre récent section A, numéro 84/C/20 et 84/N/20 partie pour une superficie de un are nonante-neuf centiares suivant procès-verbal de mesurage dressé par le géomètre de Halloy de Waulsort ayant ses bureaux à Uccle, le 12 août 2009

En vente publique ou de gré à gré, en la fonne amiable, ou judiciaire, pour le prix et aux charges et conditions que le mandataire jugera convenables;

Faire dresser tous cahiers de charges ; diviser par lots, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels, ainsi qu'au droit de préemption;

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêt et accessoires; en donner quittance avec ou sans subrogation;

Déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci;

Accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières;

Dispenser le Conservateur des Hypothèques de prendre inscription d'office, pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement.

Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de priviléges et d'hypothèques.

Introduire toute requête en restitution en matière de droits d'enregistrement.

Entamer et effectuer toutes procédures contre les locataires éventuels en récupération de loyers ..

Libérer les garanties locatives éventuelles au profit des acquéreurs ou des locataires.  
A défaut de paiement et, en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant .qU'en.défendant devant tous luges et tribunaux, exercer toutes )Outsultes \us~\à \e1..écu\lonGe tous Jugements ou arrêts, éventuellement la revente sur *folle enchère et la saisie immobilière*, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, *en donner quittance*.

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre;

Signer en son nom tout acte de base ou tout éventuel acte de base modificatif;

Au cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

*Aux effets ci-dessus*, passer et signer tous actes, pièces, cahiers de charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

#### CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Conformément à la loi hypothécaire et à la loi organique sur le notariat, le Notaire soussigné certifie, au vu de la carte d'identité du mandant et des pièces officielles requises par la loi, l'exactitude de ses nom, prénoms, lieu-(et)date de naissance, tels qu'ils sont énoncés ci-dessus.

Droit d'écriture: le notaire Poelman certifie que le droit d'écriture de cinquante euros (50 EUR) a été perçu.

DONT AÈTE

Fait et passé à Schaerbeek, en l'étude.

Après lecture intégrale et commentée, la partie mandante assigné avec nous notaire.

Suivent les signatures.

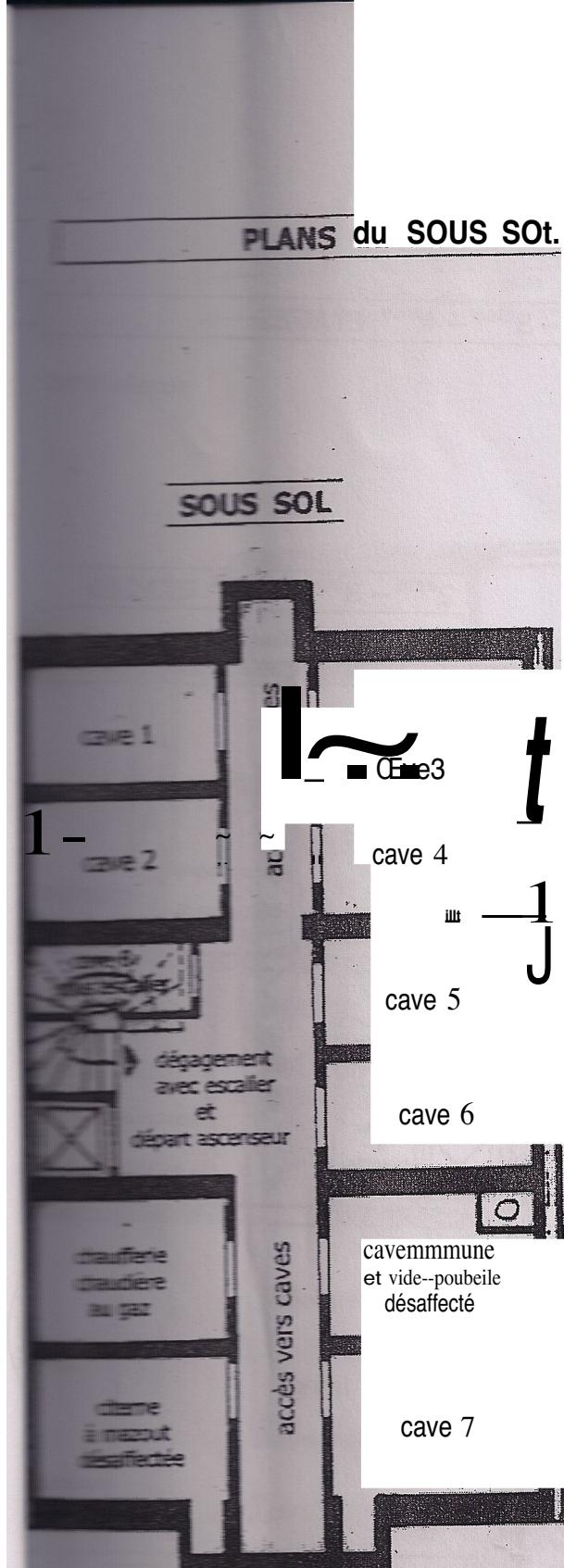
Enregistré à Schaerbeek, 1<sup>er</sup> bureau, un rôle deux renvois, le 17 novembre 2009, volume 5 73, folio 15, case 20. Reçu: 25 € Le Receveur (signé) J. MODAVE.

POUR EXPÉDITION CONFORME

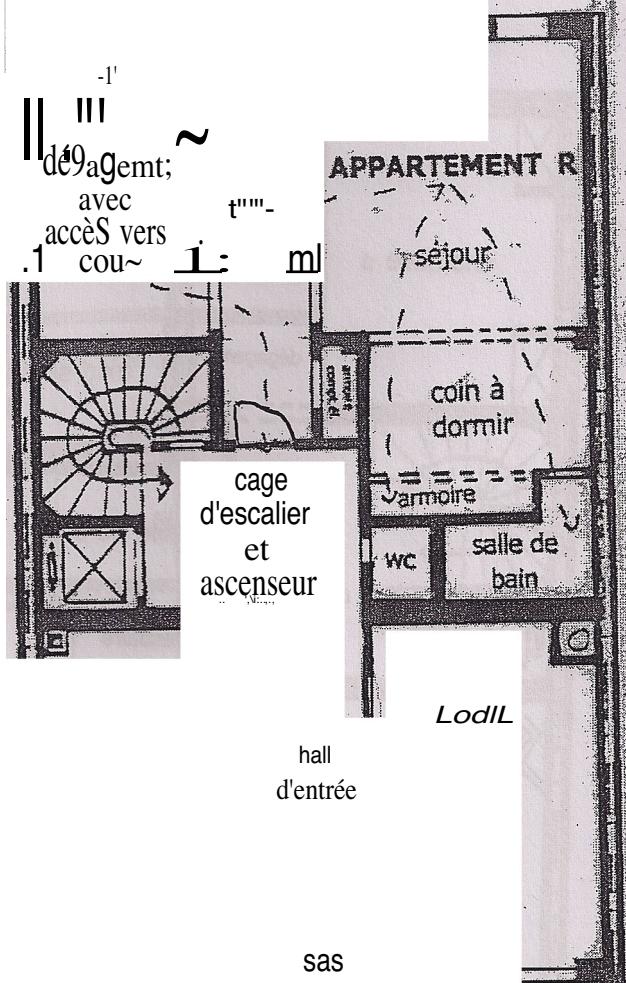


**PLANS du SOUS SOL et du REZ DE CHAUSSEE**

échelle 1/100



**ReZ DE CHAUSSEE**



Premier étage

1

**PIANS du SOUS SOL et du REZ DE CHAUSSEe**

échelle 1/100

ratJfler

~ et  
ou

**SOUS SOL**

cave 3

cave 4

cave 5

cave 6

cavec:ommune  
et vide--poubeile  
désaffocté

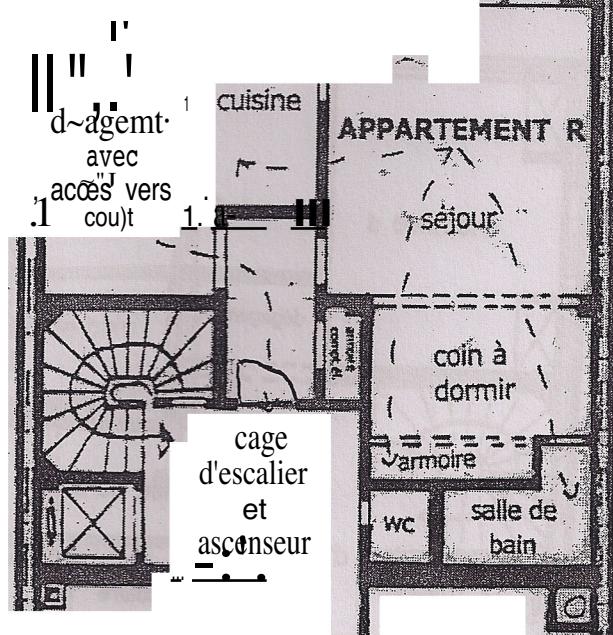
cave 7

local

hall  
d'entrée;

sas

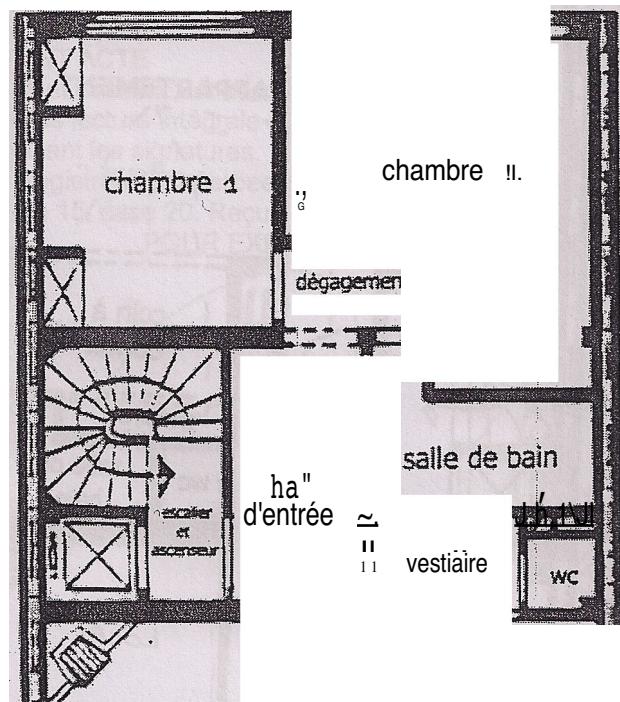
**ReZ DE CHAUSSEE**



**PLANS des 1<sup>er</sup> - 2<sup>ème</sup>.**

échelle 11100

**1<sup>er</sup> ETAGE**



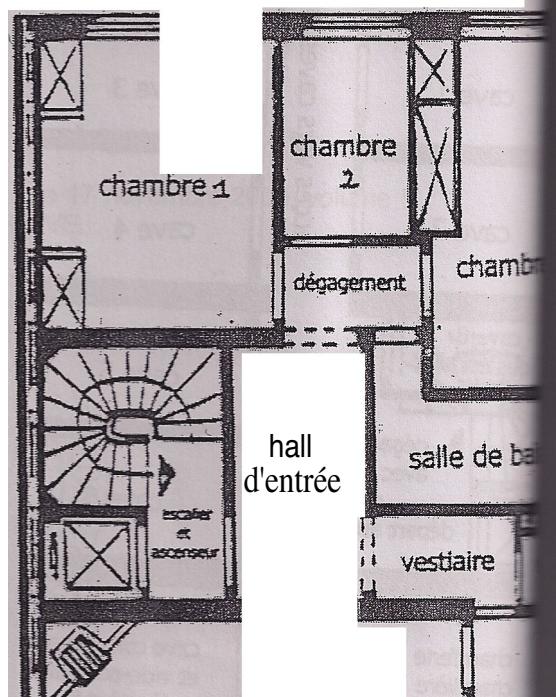
living

cuisine

living

terrasse

**2<sup>ème</sup> - jème - 4<sup>ème</sup> ETAGES**



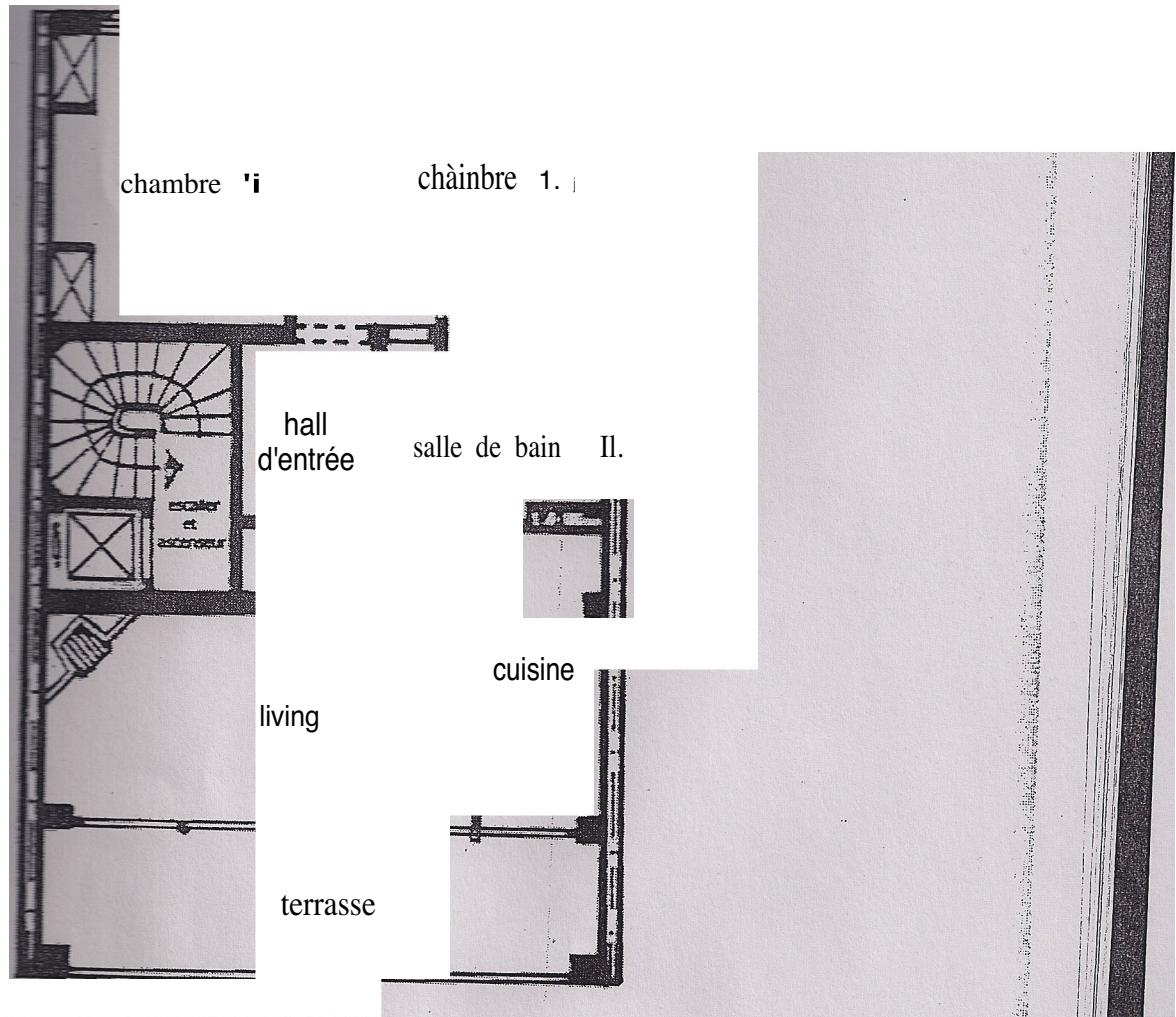
cuis

terr

## PIAN du ~e eTAGE

échelle 1/100

échelle 1/100

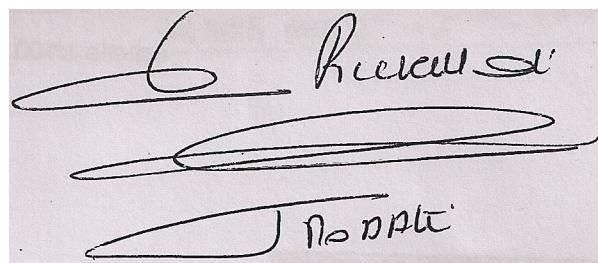


Le vendeur pour rester annexé à un autre recue  
au notaire Jean-François Poelman à Schaarbeek  
le 23 novembre 2009.

8

J. M. /

1~Y.V. -x; r~L""!~.t S\_C, 3ti  
Le e! JL n."l ..~S  
Volume -6Ùf.~fcio ..lt-~ caseAR.  
Reçu v'ingt-cinq euros (25)." ....

 Received  
No date