

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et parériter toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal.

Le syndic consigne les décisions visées aux §§ 10 et 11 dans le registre prévu à l'article 577-10, § 3, dans les 30 jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires et aux autres syndics. Si le copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires. Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé

CHAPITRE 5: SYNDIC

ARTICLE 23: Désignation - révocation - nomination

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 ou de tout tiers ayant un intérêt.

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 trois ans, mais est renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité.

b) Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires figurent dans un contrat écrit.

c) L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic. Elle peut également, si elle le juge opportun, lui adjointre 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.

d) 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 nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale et son siège social, ainsi que son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises. 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 24: Compétences - pouvoirs

1. Le syndic, en tant qu'organe de l'association, dispose par les présentes des pouvoirs nécessaires pour l'exécution de ses tâches décrites ci-après.

Le syndic, qui agit dans les limites de ses pouvoirs, lie tous les copropriétaires et agit au nom des l'association des copropriétaires.

2. Le syndic s'occupe de la gestion journalière du bâtiment et de l'association des copropriétaires.

Sous réserve de décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut pas contracter d'obligations qui dépassent la durée de son mandat.

2. 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.

ARTICLE 19: Droit de vote - représentation

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.

La procuration désigne nommément le mandataire. La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

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.

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent (10 %) du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

e) Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires, ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

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 ou tous les membres sont présents et si la décision de délibérer sur ces points est adoptée à l'unanimité.

ARTICLE 21: Liste de présences

Une liste de présences est établie, reprenant les noms des copropriétaires présents ou représentés. Cette liste mentionne le nombre de parts avec lesquelles on peut participer à la délibération ou les points sur lesquels on ne peut pas participer à la délibération. Cette liste est certifiée véritable et signée par le président et le secrétaire.

ARTICLE 22: Procès verbal

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

3. Le syndic est chargé:

- a. d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;
- b. d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;
- c. 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;
- d. de représenter l'association des copropriétaires , tant en justice que dans la gestion des affaires communes;
- e. 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 ;
- f. 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 visible, dans les parties communes de l'immeuble.

g. de transmettre, si son mandat a pris fin de quel que 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;

h. 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;

i. 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;

j. de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi;

k. de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1er, 1^o, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré;

l. de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;

m. 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;

n. 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:

Si aucun des deux quorum 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 quot-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

ARTICLE 18: Majorités

a) L'assemblée générale statue à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.

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

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

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

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

3. 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.

4. 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^o.

5. 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.

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

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

2. de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;

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

4. de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;

5. de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

6. de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4;

7. sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4, de la création d'associations particulières 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.

d) L'assemblée générale statue à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires: 1. de la répartition des quot-parts de copropriété.

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;

o. 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;

p. 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.

q. veiller sur le calme et l'ordre dans le bâtiment, ainsi que sur le bon entretien des parties communes du bâtiment;

r. transmettre à un copropriétaire, aux frais de l'association des copropriétaires, une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires et ceci dans un délai raisonnable et dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé et ceci pour autant que ces documents ont été rédigés après l'entrée en vigueur de la loi du 2 juin 2010.

s. en général exécuter toutes les tâches lui attribuées par la loi, les statuts ou par l'assemblée générale.

ARTICLE 25: Responsabilité - délégation

- 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 26: Rémunération

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.

CHAPITRE 7: LE COMMISSAIRE

ARTICLE 27: Le commissaire

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non. Il est nommé par l'assemblée générale avec la majorité absolue des voix.

Le commissaire aux comptes a – le cas échéant contre une rémunération fixée par l'assemblée générale – pour mission la vérification des comptes du syndic et il peut se faire remettre par le syndic et tous tiers toutes les pièces et informations, qu'il juge utiles pour remplir sa mission

Le syndic est obligé de collaborer.

Le commissaire aux comptes doit rapporter à l'assemblée générale.

Il a le pouvoir de s'opposer au paiement de toute somme, dont le fondement ne lui paraît pas prouvé. Si le syndic n'est pas d'accord avec cette opposition, il peut en informer par lettre recommandée les banques, dans lesquelles l'association des copropriétaires est titulaire de compte(s). Il en sera décidé par l'assemblée générale suivante, laquelle il peut le cas échéant convoquer lui-même, comme précisé ci-après.

ARTICLE 15: Convocation de l'assemblée générale

Le syndic tient une assemblée générale au cours de la période fixée par le règlement de copropriété ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Sans préjudice de l'alinéa 1er, le syndic tient une assemblée générale sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par lettre recommandée à la poste et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête.

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

La convocation indique le lieu, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu. La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, 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.

Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément à l'article 577-8, § 4, 1°, 1-1. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

ARTICLE 16: Bureau

L'assemblée est ouverte par le syndic, qui demande à l'assemblée générale de nommer un président, un secrétaire et deux scrutateurs. L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

A défaut de candidat ou si, après deux tours de vote, les membres du bureau n'ont pas pu être nommés, le président de plein droit est le copropriétaire, qui est personnellement présent et qui possède le plus grand nombre de quotités dans les parties communes et si plusieurs propriétaires ont le même nombre de quotités dans les parties communes, le président de plein droit est le plus âgé d'entre eux.

Le président nomme alors de plein droit les autres membres du bureau.

Le président signe au nom de l'association des copropriétaires le contrat entre cette dernière et le syndic.

ARTICLE 17: Quorum des présences

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.

Il peut demander au syndic de convoquer une assemblée générale s'il estime que des mesures urgentes s'imposent ; si le syndic n'y donne pas suite, il peut lui-même envoyer des convocations et fixer l'ordre du jour de cette assemblée.

CHAPITRE 8 : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

ARTICLE 28. Reglement van orde

L'assemblée générale peut décider d'établir un règlement d'ordre intérieur conformément à l'article 577-10 du Code Civil.

CHAPITRE 9 : ACTIONS EN JUSTICE

ARTICLE 29. Actions en justice

Des actions en justice peuvent être intentées conformément à l'article 577-9 du Code Civil.

CHAPITRE 10: DISSOLUTION ET LIQUIDATION

ARTICLE 30. 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 dissoudre 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 31. Liquidation

L'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation.

Toutes les pièces émanant d'une association de copropriétaires dissoute mentionnent quelle 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 à 188 et 190 à 195 §1, et 57 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.
- e) Toutes actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans, à compter de la transcription prévue au point d) ci-dessus.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE

En leur qualité de futurs maîtres de l'ouvrage, les copropriétaires délèguent leurs tâches et obligations concernant la partie du dossier d'intervention ultérieure qui a trait aux parties communes, au syndic de l'immeuble.

Ce dossier d'intervention ultérieure sera conservé au bureau du syndic, où il pourra être consulté gratuitement par chaque intéressé. L'obligation de remise du dossier d'intervention

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: Assemblée générale ordinaire et extraordinaire

a) L'assemblée générale ordinaire des membres de l'association, appelée assemblée annuelle, doit être convoquée chaque année dans la première quinzaine du mois de mai. 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'assemblée

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'assemblée générale

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 portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'empyété, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

b) **Fonds de réserve**

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 le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

Le montant des ces apports-réserve est fixé par l'assemblée générale. Le syndic s'occupe du recouvrement, de la gestion et de la destination de ces fonds.

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 privatifs, 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, d'accidents causés par l'ascenseur, 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 indemnités d'assurance

a) 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.

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

ultérieure aux propriétaires successifs des lots privatifs est limitée aux parties de ce dossier qui concerne ces lots privatifs.

DISPOSITIONS FINALES

a. 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.

b. Election du domicile

Les comparants élisent domicile en leur domicile précité.

c. Certificat d'identité

Conformément aux dispositions de la Loi Organique sur le Notariat, le notaire instrumentant certifie avoir vérifié l'identité des comparants sur base des documents requis par la loi.

Conformément aux dispositions de la Loi Hypothécaire, le notaire instrumentant certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance et du domicile des comparants sur base des documents requis par la loi.

Les parties confirment l'exactitude des éléments repris dans le présent acte concernant leur identité.

DISPOSITIONS FINALES

Les comparants reconnaissent que le notaire soussigné leur a donné connaissance de l'article 9, § 1^{er} de la Loi organique du notariat, qui dispose littéralement comme suit :

« Les actes sont reçus par un ou plusieurs notaires. Hormis les cas où la désignation du notaire est prévue par voie de justice, chaque partie a le libre choix d'un notaire.

Lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements

disproportionnés, le notaire attire l'attention des parties et les avise qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Le notaire en fait mention dans l'acte notarié. »

DONT ACTE,

Fait et passé date et lieu que dessus,

Après lecture intégrale de l'acte et après que celui-ci ait été commenté, les parties ont signé avec Nous, Notaire, l'acte et son annexe.

(Suivent les signatures)

Droit de cinquante euros (€ 50,00) payé sur déclaration par les Notaires associés DEPUYT, RAES & de GRAVE, à Molenbeek-Saint-Jean.

"Enregistré 15 rôles(s) 8 renvoi(s) au deuxième bureau de l'Enregistrement de Jette le 22 février 2013, volume 43, folio 42, case 18. Reçu vingt-cinq euros (€ 25,00). L'Inspecteur pr. a.i., (signé), W. ARNAUT."

COMMUNE DE SCHAREBEK



Scharebek, le 16/01/2013

DEREYTT, BAAS & DE GRUYE
Notaires Associés
Bd du Jallin, 72
1000 BruxellesRECOMMANDÉ
URBANSME & ENVIRONNEMENT
Place Colignon - Bureau 2/04
1030 SchaarbeekDossier traité par E. De Lenné
O (02) 244.72.06 - E (02) 244.71.48
E-mail : urbsme@scharebeek.be
N°/réf: DW/212016 - 03-57
V. /réf: BW/212071

CONCERNÉ : Division d'un bien sis avenue Chantre, 77 - 1030 Scharebek

Madame, Monsieur,

Nous accusons réception de votre courrier du 04 décembre 2012 relatif à l'immeuble repris en abrégé.

Selon l'article 184 dernier alinéa du Code de Procédure du Notariat, l'avis du Collège des Bourgeois et Echevins ne doit être requis que pour toute division d'un bien non bâti, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

La division d'un bien bâti peut, quant à elle, nécessiter un permis d'urbanisme et le nombre de logements qui y est inscrite ne correspond pas à la situation réelle du bien.

Dans le cas du bâtiment sis avenue Chantre, 77, et conformément à notre courrier du 28 mars 2012 confirmant la légalité de 4 logements dans le bâtiment, nous pouvons attester que la situation reprise dans le relevé de M. L. Stoen, Océanite-expert est conforme au point de vue de la répartition des logements.

Toutefois, il semblerait que la pièce dénommée « chambre », reprise sur le plan des combles, ne peut être utilisée comme telle. En effet, l'éclatement de cette pièce risque de ne pas être conforme à la législation en vigueur. Les plans fournis sont malheureusement trop peu précis pour déterminer ceci avec certitude.

D'autre part, nous désirons attirer votre attention sur le fait que la transformation d'une pièce-forme en terrasse nécessite un permis d'urbanisme.

En attendant que ces éléments permettent de vous informer au mieux,

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

Le Secrétaire communal,

Le Bourgeois,
Par délégation

Jacques BOUVIER

Océle JODOONE

Administration communale de Scharebek - Hôtel communal - Place Colignon - 1030 Bruxelles

dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années;
6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

A défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, avise les parties de la carence de celui-ci.

2. En cas de cession du droit de propriété d'un lot entre vifs ou pour cause de mort le notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par lettre recommandée la poste, de lui transmettre les informations et documents suivants :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entre tien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les documents énumérés au § 1er sont demandés par le notaire au syndic de la même manière s'ils ne sont pas encore en la possession du copropriétaire entrant.

Le notaire transmet ensuite les documents au cessionnaire.

A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées à l'alinéa 1er, 1°, 2°, 3° et 4°.

Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le cessionnaire est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

3. En cas de cession ou de démembrement du droit de propriété sur un lot privatif, le notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

4. Les frais de transmission des informations requises en vertu des §§ 1er et 2 sont à charge du copropriétaire cédant.

5. 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 demeure la propriété de l'association.

Lors de la signature de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant.

sous-sol, ce dernier peut faire ces travaux sans décision de l'assemblée générale, pour autant qu'il les fait dans les règles de l'art et qu'il respecte l'harmonie de l'immeuble.

k) Les copropriétaires sont autorisés à murer et/ou remplacer les portes de leur lot donnant sur les parties communes sans autorisation de l'assemblée générale et ceci dans le respect des règles de l'art.

l) Le propriétaire du rez-de-chaussée et sous-sol pourra modifier comme bon lui semblera l'aménagement et la distribution intérieure de ses locaux privatifs - y compris la transformation du sous-sol en locaux d'habitation - sous sa seule responsabilité, pour autant qu'il en obtient le cas échéant les permis nécessaires et pour autant que les modifications soient sans conséquence pour les autres copropriétaires. Ces modifications, même si elles apportent une augmentation de la valeur du lot ne nécessiteront pas une modification de l'acte de base ni des millèmes.

m) Les copropriétaires seront autorisés à garder des chiens dans leur lot privatif, pour autant que ces derniers ne causent pas de nuisances excessives aux autres copropriétaires.

n) En ce qui concerne le placement de gaines techniques, l'emplacement de celles-ci sera déterminé de commun accord avec les autres copropriétaires.

o) Le propriétaire de l'appartement au rez-de-chaussée et sous-sol aura le droit de percer des accès et/ou escaliers entre le rez-de-chaussée et le sous-sol, le tout réserve de l'obtention des permis nécessaires auprès des autorités compétentes et dans le respect des règles de l'art (entre autres stabilité de l'immeuble).

p) Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire et constitutives du lot privatif, et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis et la chape qui sont une partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les portes palières, toutes les canalisations d'adduction et d'évacuation intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, y compris l'installation électrique privative, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, et caetera), les parties vitrées des fenêtres et les châssis, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif, en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage.

q) **Harmonie** : Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des lots privatifs, 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, et pour autant qu'il s'agisse de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires ou en cas d'urgence par le syndic.

ARTICLE 4: Transmission de la propriété

1. **Dans la perspective de la cession du droit de propriété** d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, transmet au cessionnaire, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours:

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens du § 5, alinéas 2 et 3;
- 2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;
- 3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété;
- 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;
- 5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois

Bellefleur

Enregistré au bureau de l'enregistrement de Jodo
Le 21.12.2013
Volume 21
Folio 115
Reçu 25
Vingt-cinq euros (25)

L'inspecteur principal
W. REHAUT

Commune de SCHAEERBEEK
5^e Division cadastrale
Section C – n° 60 n° 4
Avenue Charbo, 77

1/4

Je soussigné, Laurent SLOOSSE, Géomètre-Expert, légalement agréé et assermenté près le Tribunal de Première Instance siégeant à Bruxelles, inscrit au tableau des Conseils fédéraux des géomètres-experts sous le n° 040089, dont les bureaux sont établis rue Dedecker, 77A à 1180 Bruxelles (tel.: 90 32 2 372 37 37) et y faisant élection de domicile

Agissant à la requête de :

Madame VAN OVERBERGHE, Daniela
Madame VAN OVERBERGHE, Anna
 Domiciliées au même lieu et au même domicile Avenue Charbo, 77
 1030 Bruxelles

déclare avoir procédé, à l'établissement du rapport motivé conformément à l'article 577.4 § 1^{er} 2^e alinéa du Code civil dans le cadre de la mise en copropriété forcée du bien immobilier décrit ci-après,

Commune de SCHAEERBEEK
5^e Division cadastrale
Section C – n° 60 n° 4
Avenue Charbo, 77

Après la visite des lieux et l'examen des pièces mises à ma disposition, j'ai comparé comme suit le résultat de mes constatations, investigations et conclusions.

Le présent rapport contient, outre le calcul des quotes-parts des parties communes affectées à chaque partie privative, les servitudes et notes particulières et les plans des étages sur lesquels les parties communes principales représentent les surfaces privatives en compte pour le calcul des quotes-parts des parties communes affectées à chaque partie privative.

Ces plans et le calcul des quotes-parts des parties communes affectées à chaque partie privative ont été établis en fonction de la situation de fait. Toute infraction éventuelle aux règles d'urbanisme sera soumise à la régularisation par et aux frais de mes requérantes.

L'ensemble est indivisible dans la mesure où il constitue le fondement des motivations requises par la loi.

Ces motivations ne peuvent pas être confondues avec celles prévues au même article, 6^o alinéa 2^e traitant du règlement de copropriété à propos du calcul et de la répartition des charges.

7210 - SCHAEERBEEK - Avenue Charbo, 77 – Notes et servitudes

12/11/2012

si besoin en est.

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, quelle 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 appartements sont destinés à des fins d'habitation, mais peuvent également être affectés à un usage professionnel à condition que cet usage n'entraîne pas de nuisances 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".

e) Terrasses aux étages

La structure des balcons et terrasses aux étages est commune, étant donné qu'elle fait partie de la façade.

Toutefois, les frais qui seraient exposés par la copropriété devront être remboursés par le propriétaire du lot privatif s'il est établi que les dégâts causés aux parties communes sont dus de son fait.

Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir l'écoulement des eaux des terrasses et balcons, de façon à permettre un écoulement normal. Le revêtement des terrasses est privatif.

f) Les propriétaires et/ou occupants respectifs de l'appartement du premier étage et de l'appartement duplex au troisième étage et sous les combles ont le droit d'aménager la plate-forme dont ils ont la jouissance privative et exclusive en terrasse sous réserve de l'obtention par lui des permis nécessaires auprès des autorités compétentes et dans le respect des règles de l'art d'un point de vue architectural, structurel et esthétique et des règles élémentaires de « bon voisinage ». Ces travaux d'aménagement en terrasse ne doivent pas être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale. Cet aménagement en terrasse n'entraîne pas la modification des quotités dans les parties communes.

g) Les propriétaires et/ou occupants respectifs des appartements au premier et deuxième étage ont le droit de cloîtrer à leurs frais et sous leur responsabilité une partie du palier à leur étage, indiquée entre les lettres q-r. Cette cloison peut être pourvue d'une porte. Toutefois, ils devront respecter le caractère architectural des communs et la nouvelle cloison ne pourra pas dépasser douze centimètres (12cm) d'épaisseur et elle doit être implantée dans l'axe des murs r-s situés à l'intérieur de leurs lots respectifs.

Le construction devra être faite dans les règles de l'art.

h) L'escalier reliant la cour (sous auvent) à la cour basse est actuellement condamné. Le propriétaire et/ou occupant de l'appartement duplex au sous-sol et rez-de-chaussée peut, sans autorisation de l'assemblée générale, remettre en service cette communication pour autant que les travaux soient exécutés dans les règles de l'art.

i) Le propriétaire et/ou occupant de l'appartement duplex au sous-sol et rez-de-chaussée a le droit de condamner, à ses frais, la porte entre la cave numéro 3 et son lot privatif.

j) Étant donné que les frais d'entretien, de rénovation et de réparation de la toiture au-dessus de la salle de bains et de la chambre arrière gauche au rez-de-chaussée, indiquée entre les lettres a-b-c-d sont à charge du propriétaire et/ou occupant de l'appartement au rez-de-chaussée et

**REGLEMENT DE COPROPRIETE
CHAPITRE 1er: PERSONNALITE JURIDIQUE**

1. ARTICLE 1.

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

- 1° la création de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins;
- 2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la conservation des hypothèques.

b) Elle porte la **dénomination**: "association des copropriétaires Charbo 77".
c) Elle a son siège dans l'immeuble, précisé dans l'acte de base. S'il s'agit d'un groupe d'immeubles, l'acte de base détermine quel immeuble constitue le siège de l'association.

d) 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 bâtis.

e) 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 COPROPRIETAIRES

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.

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.

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 décision 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.

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.

**Tableau des quotes-parts de parties communes
afférentes aux parties privatives**

Désignatif	Superficie notée au sol	Coffi.		Surtaxe pénalités	quotes-parts par copropriétaire 2 (arrondés)
		Affect.	Util.	Final	
Rue-de-charnaéso					
Principal	07,8	1,00	1,00	1,00	07,0
Cour couverte (cote avant)	14,7	0,05	0,15	0,10	1,5
Jardin	40,3	0,05	0,05	0,05	2,0
1er étage					
Principal	05,0	1,00	0,00	0,00	05,2
Garage et terrasse	13,1	0,40	0,40	0,40	5,2
potentails					-
2ème étage					
Principal	05,3	1,00	0,05	0,05	04,8
Balcon	4,7	0,25	0,25	0,25	1,2
3ème étage					
Principal	40,7	1,00	0,00	0,00	44,4
Patio-forme aménagement en terrasse.	24,1	0,40	0,40	0,40	0,0
Combles					
Principal	30,0	1,00	0,05	0,05	28,7
Sous-sols					
Cave n°1	6,2	0,30	0,30	0,30	1,7
Cave n°2	2,3	0,20	0,20	0,20	0,7
Cave n°3	0,4	0,30	0,30	0,30	3,1
Pignon Ruz	47,7	0,70	0,00	0,00	28,0
Cour Busso	7,8	0,05	0,05	0,05	0,4
Totaux					345,11
					1.000

GENERALITES

Tout en les développant particulièrement dans le cadre des copropriétés par les présentes servitudes et notes, doivent être considérées en respect des lois et règlements mis en place par les pouvoirs publics, qu'ils qu'ils soient.

Sont réputées parties communes, sans que cette liste soit exhaustive :

- Le terrain
- Les halls d'entrée
- Le hall de caron
- Les escaliers
- Les murs et cloisons verticales qu'horizontales.
- Les canalisations et conduits

7210 - SCHAERBEEK - Avenue Charbo, 77 -- Notes et servitudes

12/11/2012

CHAUFFAGE

L'immeuble dispose collectivement d'un chauffage central collectif au gaz. L'installation sera modifiée de telle sorte que chaque lot privatif assure son chauffage individuel par une installation dans son propre lot.

COMPTEURS

Il y a collectivement quatre compteurs électriques. Ils sont situés au sous-sol, dans la pièce n° 100 placée partie du lot "rez-de-chaussée".

Ce lot aura une servitude de passage pour accéder aux compteurs.

Les communs sont actuellement alimentés par un des futurs compteurs privatifs. Nos acquiescences feront passer, à l'avenir, un compteur séparé pour l'alimentation des parties communes avant la possession du premier acte définitif de vente d'un des lots privatifs.

Il y a un compteur d'eau appartenant à Hydrobr. La copropriété devra mettre en place un système de compteurs de passage pour les lots privatifs.

Il y a un compteur de gaz appartenant à Sibelgaz. La copropriété devra mettre en place un système de compteurs de passage pour les lots privatifs.

CITERNE

La citerne d'eau de pluie figurée sur le plan du sous-sol, dont le pavillonnairement exact et l'état sont inconnus, est réservée privative à l'usage du lot privatif du rez-de-chaussée.

SERVITUDES

Chaque lot privatif a une servitude de possession permanente pour permettre l'entretien ou les réparations aux parties communes servantes.

Les lettres reprises sur les plans que j'ai établis s'interprètent de la manière suivante :

a-b-c-d

Ces lettres indiquent le contour de la plate-forme formant toiture de la salle de bain et de la cheminée arrière gauche du rez-de-chaussée.

L'entretien et la réparation de cette toiture est entièrement à charge du lot privatif du rez-de-chaussée.

e-d-f-g

Ces lettres indiquent le contour de la plate-forme formant toiture de la cuisine et de la terrasse du rez-de-chaussée.

L'entretien et la réparation de cette toiture sera entièrement à charge du lot privatif du 1^{er} étage à partir du moment où il aura obtenu l'autorisation des services de l'urbanisme pour l'utilisation de la toiture pour la création d'un logement. Les travaux d'entretien, indépendamment de la protection de la plate-forme, de la toiture, des murs, des fenêtres et des trappes, ne doivent pas donner lieu à l'indemnité de l'assemblée générale. L'entretien de la toiture sera à la charge de la modification des quotients-parts de parties communes, à charge pour le propriétaire du lot privatif du 1^{er} étage de se conformer à ce qui est prévu au titre "GÉNÉRALITÉS".

B-h

Ces lettres indiquent l'emplacement de servitudes de drainage et d'écoulement d'eaux pluviales, servant le lot privatif du rez-de-chaussée.

k-m

Ces lettres indiquent l'emplacement d'une servitude de jour au profit du rez-de-chaussée qui s'exerce par le biais de la fenêtre située, au niveau du rez-de-chaussée, au-dessus de la salle de communication entre la salle à manger et la cuisine.

n-p

Ces lettres indiquent l'emplacement de servitudes de drainage et d'écoulement d'eaux pluviales, servant le lot privatif du 1^{er} étage.

générale des copropriétaires de la résidence concernée prise à l'unanimité des voix, sous réserve de ce qui est mentionné à l'article 577-7 §3, deuxième alinéa.

La nouvelle répartition des millièmes entre les parties modifiées sera constatée par un notaire choisi par l'assemblée générale à la majorité absolue.

Chaque copropriétaire dispose du droit de demander au Juge de Paix de rectifier :
1° la répartition des quotients-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;

2° 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.

Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots. Elle est établie sur base des alinéas 1 et 2 du présent article.

Sans préjudice de ce qui sera précisé ci-après pour les charges, aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotients-parts de copropriété.

B. Particulières

Les servitudes particulières suivantes sont créées aux présentes :

- Etant donné que quatre compteurs électriques se trouvent actuellement dans la pièce Rez à l'avant du sous-sol de l'appartement duplex au sous-sol et rez-de-chaussée à l'étroit indiqué par le point Z aux plans ci-annexés, ce lot est grevé d'une servitude gratuite pour ces compteurs, ainsi que d'une servitude gratuite d'accès à ces compteurs. Cette servitude s'éteindra au moment où les compteurs électriques seront déplacés dans des parties communes, à savoir au plus tard pour le 18 février 2014.

- L'appartement duplex au rez-de-chaussée et sous-sol est grevé d'une servitude éternelle et gratuite d'écoulement d'eau entre les points g et h, tels qu'indiqués au plans ci-annexés.

- L'appartement du premier étage est grevé d'une servitude gratuite et éternelle de jour au profit de l'appartement au rez-de-chaussée et sous-sol. Cette servitude s'effectue par le biais de la fenêtre située, au niveau du rez-de-chaussée, au-dessus de la baie de communication entre la salle à manger et la cuisine, indiqué entre les lettres k-m au plan ci-annexé.

- L'appartement au premier étage est grevé d'une servitude éternelle et gratuite d'écoulement d'eaux pluviales entre les points n et p, tels qu'indiqués aux plans ci-annexés.

- L'appartement duplex au troisième étage et sous les combles est grevé d'une servitude gratuite et éternelle de jour au profit des communs et grevant la porte d'accès au troisième étage dans la première volée d'escaliers menant au troisième étage tel qu'indiqué aux points t-v aux plans ci-annexés. Cette servitude ne naîtra qu'au moment de l'installation de cette porte.

- L'appartement duplex au troisième étage et sous les combles est grevé d'une servitude gratuite et éternelle d'écoulement d'eaux pluviales au point W indiqué au plans ci-annexés.

- Les parties communes sont grevées d'une servitude gratuite et éternelle de jour et d'air au profit de la cave numéro 3 au point alfa et bêta.

- La cave numéro 1 est grevée d'une servitude gratuite et éternelle d'hébergement du système adoucisseur d'eau de l'immeuble et d'une servitude gratuite et éternelle de passage pour assurer la maintenance de ce système d'adoucisseur d'eau.

Obligations particulières :

- Les copropriétaires sont tenus d'individualiser le système de chauffage (chaudières individuelles). Le propriétaire de l'appartement du rez-de-chaussée est autorisé à faire dès à présent enlever la chaudière commune et les tuyaux la desservant aux frais de la copropriété.

- Les copropriétaires sont tenus de déplacer leurs compteurs d'électricité hors des parties privatives de l'appartement du rez-de-chaussée et sous-sols et ceci pour le 18 février 2014 au plus tard.

7. Mode de calcul de la quote-part de copropriété

Les quotités dans les parties communes attachées à chaque entité privative sont fixées au point 4.b. ci-avant, conformément au rapport précité, établi en application de l'article 577-4 du Code Civil par Monsieur Laurent Slosse, dans lequel il est tenu compte de la valeur respective de ces parties, qui a été fixée en fonction de la superficie nette au sol, de la destination et de la situation de la partie privative. Pour déterminer cette valeur, sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement des biens ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble, il conviendra de se référer à celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitation normale.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements ou autre locaux, notamment par suite de modifications ou de transformations ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation attributive des millèmes telle qu'elle est établie par l'acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée

Ces lettres indiquent l'emplacement potentiel d'un cloisonnement, éventuellement pourvu d'une porte, au 1^{er} et au 2^e étage.

Il appartient aux propriétaires de ces lots, séparément, de décider ou non la construction, à leur frais, de cette cloison, éventuellement pourvue d'une porte, à cet effet pour autant qu'ils respectent le caractère architectural des communs, que la hauteur de la cloison ne dépasse pas 12 cm d'épaisseur et que son axe soit inclus dans l'axe des murs P-4 alloue à l'indicateur de leurs lots respectifs.

La construction devra être faite dans les règles de l'art et répondra aux exigences formulées au titre "GÉNÉRALITES".

Ces lettres indiquent l'emplacement d'une servitude de jour au profit des communs et grevant la porte d'accès au 3^e étage dans la première volée d'escaliers menant au dit 3^e étage.

Cette lettre indique l'emplacement d'une servitude de décharge et d'écoulement d'eaux pluviales, grevant la lot privatif du 3^e étage.

Cette lettre indique l'emplacement du compteur d'eau.

Cette lettre indique l'emplacement du compteur de gaz.

Cette lettre indique l'emplacement des compteurs électriques grevant la pièce dans laquelle ils se trouvent d'une servitude de passage.

Ces lettres indiquent l'emplacement d'une servitude de jour et d'air au profit de la cave n°3, à charge pour elle de réaliser les travaux nécessaires dans les règles de l'art et répondra aux exigences formulées au titre "GÉNÉRALITES".

Cette lettre indique l'emplacement d'une servitude d'hébergement du système adoucisseur d'eau de l'immeuble complètes d'une servitude de passage pour assurer la maintenance de ce système adoucisseur d'eau.

NOTES

L'usager reliant la cour couverte (sous auvent) à la cour basse est actuellement condamné. Le propriétaire du lot peut, sous autorisation de l'assemblée générale, remettre un service cette communication pour autant que les travaux soient exécutés dans les règles de l'art et répondant aux exigences formulées au titre "GÉNÉRALITES".

Le débarras situé au sous-sol, sous l'escalier menant au hall commun du rez-de-chaussée, est privatif à usage du propriétaire de la cave n°2. Il n'est pas affecté de quelle que soit la mesure où la surface nette au sol ne dispose pas de la hauteur nécessaire pour être qualifiée d'habitable.

Le plan des sous-sols mentionne une porte à condamner entre la "Pièce Rez" et la cave n°3. La condamnation de cette porte est à charge et aux frais du propriétaire de la "Pièce Rez".

C.N. Slosse

Dressé par Laurent SLOSSE
Géomètre-Expert
inscrit au tableau des Correlés fédéraux des Géomètres-experts sous le n° 040098
Rue Coudreau, 77405
13008 Marseille
Tél: 024372 37 37
Le 12 novembre 2012

7216 - SCHAEFERDECK - Avenue Charles, 77 - Notes et servitudes

12/11/2012

Commune de SCHAEERBEEK

Avenue Charlo, 77

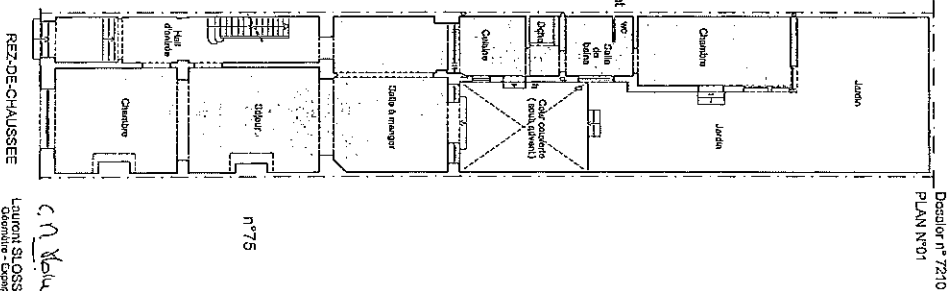
Rez-de-chaussée

Echelle : 1/125

(Cet état visuel uniquement pour les plans relatifs de la
apparence extérieure et intérieure (sans en plan))

- ☐ Principal
- ☐ Cour couverte (sous auvent)
- ☐ Jardin
- a - b Plate-forme dont l'entretien et la
a - d réparation incombent exclusivement
au rez-de-chaussée
- c - d Zone prévue pour la circulation
o - f potentielle d'une terrasse au
1^{er} étage
- g - h Servitude d'écoulement d'eaux
pluviales
- k - m Servitude de jour au profit du
rez-de-chaussée

Dessiné par Laurent St. Ousse
Architecte - Urbaniste
1100 Bruxelles
Rue Dodegna, 77A/B
Tél. 0272.37.37
le 12 novembre 2012



à manger avec balcon, cuisine, W.C. et la partie du palier à partir de la ligne formée entre les points q et r, indiquée en bleu au plan ci-joint

b) en copropriété et indivision forcée : cent nonante et un millièmes (191/1.000) des parties communes, dont le terrain.

IV. AU TROISIEME ETAGE ET SOUS LES COMBLES

L'appartement duplex au troisième étage et sous les combles, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

* au troisième étage : séjour, salle à manger, cuisine, cage d'escalier et l'escalier menant du deuxième au troisième étage et du troisième étage aux combles et la jouissance privative et exclusive de la plate-forme indiquée en rose aux plans ci-joints.

* sous les combles : chambre et salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent quarante /millièmes (240/1.000) des parties communes, dont le terrain.

SOIT ENSEMBLE MILLE/MILLIEMES (1.000/1.000) DES PARTIES COMMUNES, DONT LE TERRAIN.

c. Observations:

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

5. Observation générale

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 copropriétaires. 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 locaux, 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.

Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

6. Servitudes

A. Générales :

La division juridique du domaine en lots privatifs crée des servitudes et communautés entre les différents lots privatifs et entre les communautés particulières éventuelles qui sont établies.

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 du géomètre-expert immobilier.

Ces dispositions s'appliquent notamment:

- aux vues qui existent d'un lot privatif sur un autre;
- aux conduits, égouts et écoulements de toute nature;
- aux passages et couloirs entre lots privatifs;
- aux conduits d'aération et conduites d'eau, de gaz, d'électricité et de télédistribution;

et en règle générale à toutes servitudes et communautés découlant de la nature des constructions et de l'usage normal qui en est fait.

Chaque lot privatif subit une servitude de passage permanente pour permettre l'entretien ou les réparations aux parties communes éventuelles.

c) premier étage: la cage d'escalier avec l'escalier menant du premier au deuxième étage et différents aeras.

d) deuxième étage: la cage d'escalier, le palier et différents aeras.

e) troisième étage: différents aeras.

f) sous les combles : différents aeras.

b. Les parties privatives et répartition des quote-parts des parties communes

Les parties privatives de l'immeuble érigé sur le terrain prédecrit sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans ci-annexés.

Les quote-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative se répartissent comme précisé ci-dessous, et sont déterminées par rapport à la valeur respective de chaque partie privative, fixée en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative:

I. AU NIVEAU DU SOUS-SOL:

1. La cave numéro 1, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave même avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : cinq millièmes (5/1.000) des parties communes, dont le terrain.

2. La cave numéro 2, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave même avec sa porte, ainsi que le débarras au sous-sol, sous l'escalier.

b) en copropriété et indivision forcée : deux millièmes (2/1.000) des parties communes, dont le terrain.

3. La cave numéro 3, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave même avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : neuf millièmes (9/1.000) des parties communes, dont le terrain.

II. AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE ET SOUS-SOL :

L'appartement au rez-de-chaussée et au sous-sol, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

* au niveau du sous-sol : trois pièces en enfilade, la cour basse et l'espace citerne avec la citerne eau de pluie.

* au niveau du rez-de-chaussée : salle à manger, séjour, cuisine, salle de douche, salle de bains avec W.C., deux chambres, cour couverte sous auvent et la jouissance privative et exclusive du jardin.

b) en copropriété et indivision forcée : trois cent quarante-neuf millièmes (349/1.000) des parties communes, dont le terrain.

II. AU PREMIER ETAGE

L'appartement au premier étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : séjour, salle de bains, chambre avec balcon, salle à manger avec balcon, W.C., cuisine, la jouissance privative et exclusive de la toiture plate au-dessus de la cuisine et de la salle de douche du rez-de-chaussée, indiquée en vert au plan ci-annexe comme «plate-forme - terrasse potentielle » entre les points c-d-e-f et la partie du palier à partir de la ligne formée entre les points q et r, indiquée en vert aux plans ci-annexés.

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent quatre-vingt millièmes (204/1.000) des parties communes, dont le terrain.

III. AU DEUXIEME ETAGE

L'appartement au deuxième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : séjour, chambre avec balcon, salle de bains, salle

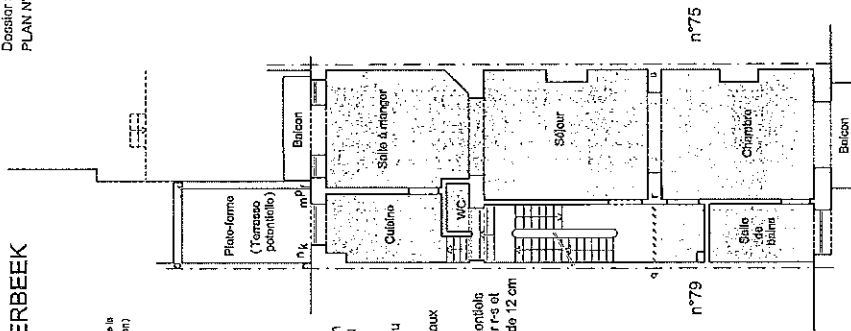
Commune de SCHAEERBEEK
Avenue Charbo, 77
1er étage

Echelle : 1/100

(Cet état va être utilisé uniquement pour les plans de la ligne d'alignement au plan d'alignement n° 020040008)

- ☐ Principal
- ☐ Terrasse
- ☐ Balcon

- q - d Zone prévue pour la création potentielle d'une terrasse au 1er étage
- k - m Servitude de jour ou nuit du rez-de-chaussée
- n - p Servitude d'écoulement d'eaux pluviales
- q - r Clôturement et porte potentielle à réaliser dans l'axe du mur f-s et d'une épaisseur maximale de 12 cm



Dessiné par Laurent SLOSSE
Inscriit au tableau des agents habilités par le n° 020040008
Rue de la République
1100 Bruxelles
Tél: 02772.37.37
le 12 novembre 2012

Laurent SLOSSE
Géomètre - Expert

Dossier n° 7210
PLAN N°03

Commune de SCHAEARBEEK

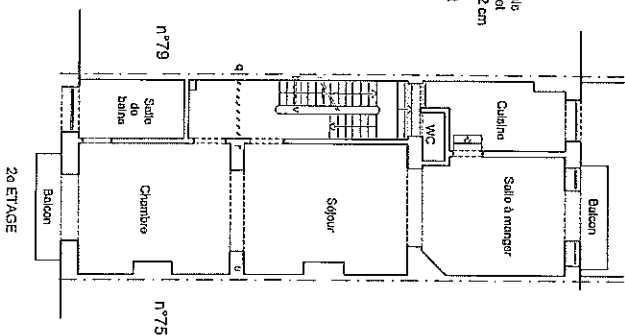
Avenue Charbo, 77

2e étage

Echelle : 1/100

(Copie valable uniquement pour les plans revêtus de la signature originale du géomètre-expert auteur du plan)

- ☐ Principal
- ☐ Balcon
- q - r Cloisonnement et porte potentielle à réaliser dans l'axe du mur r-s et d'une épaisseur maximale de 12 cm
- 1 - v Porte menant au 3e étage, dont l'imposant doit être translaté.



Dressé par Laurent SLOOSSE
notaire auxiliaire des conseils notariaux sous le n° 0000000000
Rue Doyenne, 77A/0
1180 Bruxelles
Tél: 02772.37.37
le 12 novembre 2012

C.N. Sloosse
Laurent SLOOSSE
Géomètre - Expert

Signature

ACTE DE BASE

Au terme de cet exposé, les comparants m'ont 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 577-3 à 14 du Code Civil.

1. Personnalité juridique

Il est institué une association de copropriétaires, conformément aux dispositions détaillées du règlement de copropriété, sous la dénomination « association des copropriétaires Charbo 77 », ayant son siège à 1030 Schaarbeek, avenue Charbo 77.

2. Plans

Le comparant nous a ensuite remis, pour être annexé au présent acte :

- a. le plan, comprenant différents plans par niveau du bâtiment (le bâtiment comprend un sous-sol, un rez-de-chaussée, un premier, un deuxième et un troisième étage et un étage sous les combes) dressé par Monsieur Laurent SLOOSSE, géomètre-expert, à 1180 Uccle, rue Dodonée 77 a boîte 6, le 12 novembre 2012.

Chaque plan du sous-sol, du rez-de-chaussée et des étages comprend une description des parties privatives et communes.

- b. Un rapport établi par Monsieur Laurent SLOOSSE, prénommé, conformément à l'article 577-4 du Code Civil.

Ces plans et rapport 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 véritables 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 pour être transcrits ou déposés en même temps qu'une expédition des présentes à la conservation des hypothèques compétente.

3. 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 privés, 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.

4. Description des parties communes et privatives

a. Les parties en copropriété et indivision forcée

1. Le terrain précité, ayant une superficie selon extrait récent de la matrice cadastrale de deux ares, comprenant le jardin.

2. Les constructions en général tout ce qui n'est pas décrit ci-après sous le point b. comme privatif et plus particulièrement ce qui suit, savoir :

- a) sous-sol : la cage d'escalier avec l'escalier menant du sous-sol au rez-de-chaussée, le hall des caves et différents aérés.

- b) rez-de-chaussée : le hall d'entrée, la cage d'escalier avec l'escalier menant du rez-de-chaussée au premier étage et différents aérés.

persoon die de uitgravingswerken verricht of voor wiens rekening deze werken worden verricht (art. 13 §6)

Een gebeurtenis die de bodemverontreiniging veroorzaakt, en dit ten laste van de persoon die de gebeurtenis heeft veroorzaakt (art. 13 §7)

Weet dat er vrijstellingen voor de verplichting tot het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek voorzien zijn in artikel 60 en 61 van de ordonnantie van 5 maart 2009. Deze vrijstellingen moeten via het betrokken formulier per aangekend schrijven bij Leefmilieu Brussel – BIM aangevraagd of gemeld worden (www.leefmilieubrussel.be > professionelen > thema's > bodem > identificatie en behandeling > verkennend bodemonderzoek).

4. Geldigheid van het bodemattest

Dit attest is maximum 6 maanden geldig vanaf de datum van aflevering.

In het algemeen komt de hierboven vermelde geldigheid van het bodemattest te vervallen indien er zich één van volgende veranderingen heeft voorgedaan:

- Voormalige of huidige uitoefening van andere risicoactiviteiten dan diegene die in dit bodemattest vermeld werden;
- Ontdekking van bodemverontreiniging gedurende uitgravingswerken;
- Elke andere gebeurtenis dan de risicoactiviteiten die een vermoeden van verontreiniging heeft veroorzaakt;
- Administratieve gegevens van het perceel, onder andere haar afpikking, haar bestemming enzovoort.
- Betekening van gelijkvormigheidsverklaringen, storverklaringen of opleggingen van veiligheidsmaatregelen conform de bepalingen van de Ordonnantie van 5 maart 2009;
- Het niet respecteren van of een verandering in de voorwaarden vermeld in de conformiteitsverklaringen of storverklaringen zoals bepaald in de artikelen 15, 27, 31, 35, 40, 43 en 48 van de Ordonnantie van 5/3/2009 met betrekking tot het beheer en de sanering van verontreinigde bodems (B.S. 10/3/2009).

Dit bodemattest heeft alle eerder afgeleverde bodemattesten op."

3. Le comparant déclare, relativement au bien préchanté, n'avoir pas connaissance de pollution, qui peut causer des dégâts à l'acquéreur ou aux tiers, ou qui peut engendrer une obligation d'assainissement, des limitations d'utilisation ou autres mesures que l'autorité peut imposer en cette matière

4 Enfin, le comparant déclare que, jusqu'à ce jour, le bien préchanté n'a fait l'objet d'aucune reconnaissance d'orientation du sol.

Commune de SCHAEERBEEK

Avenue Charbo, 77

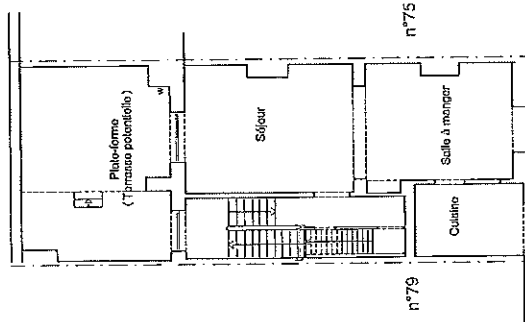
3e étage

Echelle : 1/100

(Echelle valable uniquement pour les plans relatifs à la signature Adminal du géomètre-expert notaire du plan)

Dossier n° 7210
PLAN N°04

- ☐ Pitrelpul
- ☐ Pisto-orno (Torrasso potonilele)
- 1 - v Ponto manant au 3e étage, dont l'imposte doit être transmise, servitude d'écoulement d'eaux pluviales
- w



Dessiné par LAURENT SLOSSE
Inscrit aux tableaux des conseils notaires sous le n° 000000000
Géomètre - Expert
1130 Bruxelles
Tél: 0272.37.37
le 12 novembre 2012

C. N. SLOSSE
LAURENT SLOSSE
Géomètre - Expert

D'autre part, nous désirons attirer votre attention sur le fait que la transformation d'une plate-forme en terrasse nécessite un permis d'urbanisme. »

Cette lettre restera ci-jointe.

Les comparants déclarent avoir connaissance de cette lettre et s'engagent à faire le nécessaire afin de régulariser la situation urbanistique concernant l'aménagement d'une chambre dans les combles.

A cet effet elles déclarent que le dossier de régularisation sera déposé prochainement.

En plus, le comparant déclare avoir demandé des informations complémentaires au Service Urbanisme de la Commune de Schaerbeek. On a confirmé verbalement que les chassis concernés ne doivent pas faire l'objet d'un changement immédiat, mais qu'en cas de remplacement, ceci devra faire l'objet d'un avis complémentaire de la Commune. La demande de régularisation de la terrasse au troisième étage sera déposée prochainement.

ORDONNANCE BRUXELLOISE RELATIVE A LA GESTION DES SOLS POLLUES

1. Les parties reconnaissent que le notaire soussigné leur a expliqué la portée de l'ordonnance de la Région Bruxelles Capitale relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués en date du 5 mars 2009, et leur a donné connaissance de la portée de l'obligation éventuelle d'assainissement, la responsabilité et le devoir d'information des parties.

Elles déclarent présentement qu'à leur connaissance le bien objet de présentes n'est pas pollué, qu'il ne présente pas de fortes présomptions de pollution, qu'aucune activité impliquant un risque de pollution n'est ou n'a été exercée sur ledit bien, le tout dans le sens donné à ces termes par l'Ordonnance bruxelloise concernant la gestion des sols pollués en date du treize mai deux mil quatre et ses arrêtés d'exécution.

2. Le notaire instrumentant a informé l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement la présente vente, lui demandant de lui attester :

- soit, que le bien n'est pas repris dans l'inventaire des sols pollués ou présentant de fortes présomptions de pollution devant être établi par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement.

- soit, que l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement déclare ne pouvoir donner aucun renseignement faisant état de ce que le bien soit pollué ou qu'il existe de fortes présomptions qu'il le soit.

L'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement, par courrier en date du 26 septembre 2012, avec références "INSP/-ndklessecoms/lnv-007251354/20120926" adressé au notaire soussigné, a attesté ce qui suit, ici littéralement reproduit :

"2. Statut van het perceel"

Het perceel is momenteel niet opgenomen in de inventaris van de bodemtoestand.

3. Gedetailleerde informatie beschikbaar in de inventaris van de bodemtoestand.

Alard en houders van verplichtingen

Er zijn momenteel geen verplichtingen voor wat betreft de vervreemding van zakelijke rechten (bv. verkoop) of de overdracht van een milieuvergunning op dit perceel.

Een verkennend bodemonderzoek dient uitgevoerd te worden als het bovvermelde perceel het voorwerp uitmaakt van:

De implanting van een nieuwe risicoactiviteit en dit ten laste van de aanvrager van de milieuvergunning (art. 13§3)

De ontdekking van een verontreiniging bij uitgravingen, en dit ten laste van de

Commune de SCHAEERBEEK

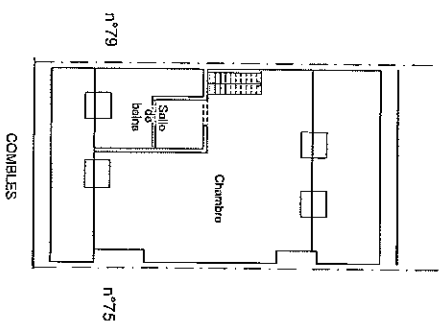
Avenue Charbo, 77

Comblès

Echelle : 1/100

(Schéma visible uniquement pour les plans annexés à la
Alpature originale et géométriquement au plan)

☐ Principal



Demande par l'Institut SLOOSE
Institut pour l'urbanisme des comblès situés sous le n° 02-00-00-00-00
Géométrie - Expert
1000 Bruxelles, 1740
Tél. 02072.27.37
le 12 novembre 2012

C.N. Sloose
L'Institut SLOOSE
Géométrie - Expert

2012

3. Le comparant déclare que le bien n'a pas 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 du COBAT.

Le notaire instrumentant donne lecture de l'article 98 du COBAT et le comparant déclare être au courant du contenu et de la portée de cet article.

Le comparant déclare ne pas avoir connaissance d'infraction urbanistique et qu'il a obtenu tous les permis nécessaires pour les constructions qui auraient été érigées par lui et/ou pour les changements d'affectation qu'il aurait effectués, à l'exception de ce qui est mentionné ci-après.

5. Il résulte de la lettre de la Commune de Schaerbeek en date du 16 janvier 2013 avec référence « Div/20130116-038-77 » ce qui suit, ci-après littéralement reproduit :

La division d'un bien bâti peut, quant à elle, nécessiter un permis d'urbanisme si le nombre de logements ainsi v est installé ne correspond pas à la situation licite du bien.

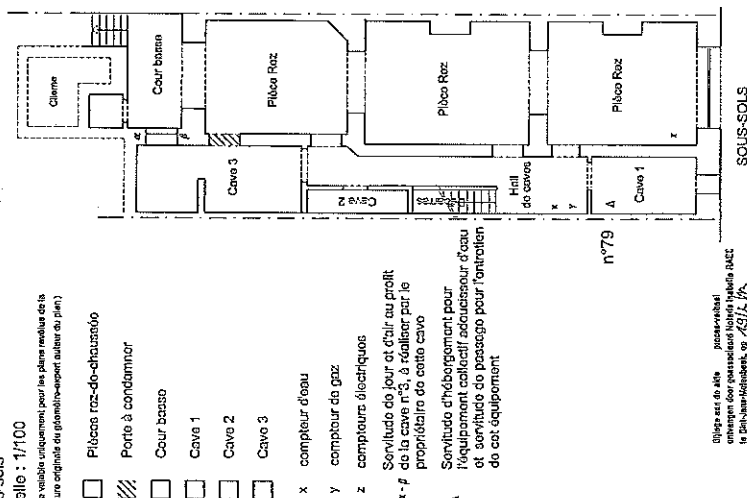
Toutefois, il semblerait que la pièce dénommée « chambre », reprise sur le plan des ombles, ne peut être utilisée comme telle. En effet, l'éclaircissement de cette pièce risque de ne pas être conforme à la législation en vigueur. Les plans fournis sont malheureusement trop peu précis pour déterminer ceci avec certitude.

Commune de SCHAEERBEEK
Avenue Charbo, 77

පරිශීලක: 2024/01/15

Echelle : 1/100

- | | |
|-------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | Placa no. do chassi |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Porte à condamner |
| <input type="checkbox"/> | Cou basso |
| <input type="checkbox"/> | Cava 1 |
| <input type="checkbox"/> | Cava 2 |
| <input type="checkbox"/> | Cava 3 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | compteur d'eau |
| <input type="checkbox"/> | compteur de gaz |
| <input type="checkbox"/> | compteurs électriques |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Servidão do jour et d'air au profit de la cave n° 3, à valoir sur le propriétaire de cette cave |
| <input type="checkbox"/> | Servidão d'habergement pour l'equipement collectif adquireur d'eau et servidão do passagio pour l'entree do est. equipement |



Uitgegeven door de afd. proces-verbaal
invervingen door commissaris Notaris Ir. H. de RACE
te Dordrecht-Moerwijk op 29/12/75
betreffende "nieuwsverhaal" door de partij
1001 Middelburgse wijkvereeniging 1001

Drassé par Laurent SLOSSE
Inscrit aux tableaux des conseils fédéraux sous le n° CLEDA00288

— Laurent SLOSSE
CAPIEM/Alpro — Elvire

Bernard MICHAUX, à Etterbeek, le 25 janvier 1990, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le 28 février suivant, volume 10420 numéro 21.

Le bien précité appartenait à Monsieur BAEYENS, prénommé, pour l'avoir acquis suite à un acte d'échange entre lui et sa mère, Madame Berthe L'AMBERT, à Woluwe-Saint-Lambert, reçu par le notaire Roland REGOUT, jadis à Bruxelles le 9 janvier 1978, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le 20 mars suivant, volume 8307 numéro 9.

CONDITIONS SPECIALES.

L'acte reçu par les notaires Frank DEPUYT et Bernard MICHAUX, prénommés, en date du 25 janvier 1990, dont question à l'origine de propriété, comprend les conditions spéciales suivantes, ci-après reprises littéralement :

« (...) »

BIJZONDERE VOORWAARDEN

De akte van notaris Roland REGOUT destijds te Brussel de dato negen januari negentienhonderd achtzeventig, waarvan hiervoor sprake, bevat de volgende bijzondere voorwaarden, hierna letterlijk weergegeven :

« B. sur le bien sis à Schaerbeek.

Dans l'acte de partage prérapporté du cinq avril mil neuf cent septante et un reçu par le notaire José VAN DEN EYNDE à Saint-Josse-ten-Noode il est dit textuellement ce qui suit :

« L'acte préchanté reçu par le Notaire Prosper DELZAERT, le huit septembre mil neuf cent dix-neuf, stipule ce qui suit :

A titre de servitude grevant le terrain du bien vendu, il est stipulé dans la vente publique

précitée, pour l'usage et l'utilité des terrains voisins appartenant aux Hospices et Secours de la Ville de Bruxelles, que les acquéreurs de ce terrain s'interdisent pour eux et pour leurs successeurs le droit d'établir sur le dit terrain ou dans les bâtiments y construits, aucun commerce, industrie ou négoce qui soit de nature à incommoder les voisins par insalubrité ou autrement, notamment aucun dépôt, magasin ou débit de houille ou de chaux, aucun débit de boissons et en général aucune des industries mentionnées au tableau de classement annexé à l'arrêté royal du trente et un mai mil huit cent quatre-vingt-sept et aux arrêtés qui ont modifié celui-ci.

A l'égard de ces stipulations, l'acquéreur sera subrogé purement et simplement dans les droits et obligations des vendeurs. »

Les copropriétaires titulaires d'un droit réel dans l'immeuble seront subrogés dans tous les droits et obligations résultant des stipulations ci-dessus reproduites et ce, pour autant qu'elles soient encore d'application (et pour autant qu'il n'y soit pas dérogé par le présent acte) et se rapportent au bien et ce, sans intervention de la comparante ni recours contre elle.

CONDITIONS URBANISTIQUES

1. Chaque copropriétaire devra se conformer aux prescriptions urbanistiques actuellement en vigueur qui déterminent l'affectation du bien et le grèvent de servitudes administratives.

A cet égard, le comparant déclare, conformément aux dispositions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), que l'affectation urbanistique du bien vendu est en d'habitation.

2. Il résulte de la lettre de la Commune de Schaerbeek, datée du 12 décembre 2012, avec références «20121207-RU-038-77», en réponse à la lettre en date du 8 novembre 2012, envoyée par recommandé avec accusé de réception par le notaire soussigné le même jour, entre autres ce qui suit relatif aux renseignements urbanistiques, ci-après littéralement reproduit conformément à l'article 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) (anciennement l'article 174 de l'Ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme du vingt-neuf août mil neuf cent nonante et un) :

ACTE DE BASE
RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES
"Charbo 77"
ayant son siège à
1030 Schaerbeek, avenue Charbo 77

Dossier: FDP/IR

Répertoire: 184

L'AN DEUX MIL TREIZE,

Le dix-neuf février,
A Moltenbeek-Saint-Jean, en l'étude,
Par devant Moi, Maître Isabelle RAES, notaire associé, membre de la société civile sous
forme de société privée à responsabilité limitée "DEPUYT, RAES & de GRAVE,
notaires associés", ayant son siège à Moltenbeek-Saint-Jean,

ONT COMPARU:

Madame VAN OVERBERGHE Daniela Marie Richard, née à Eeklo le29 juillet 1946
(numéro national 46.07.29-270.69), célibataire, déclarant ne pas avoir fait de déclaration de
cohabitation légale, domiciliée à 8660 De Panne, Moerstersenweg 143,
ici représentée par Madame Annie VAN OVERBERGHE, ci-après dénommée, en vertu
d'une procuration reçue par le notaire associé Frédéric de GRAVE, à Moltenbeek-Saint-Jean, le 12
février 2013, dont une expédition restera ci-annexée.

Madame VAN OVERBERGHE Annie Marie Madeleine Edmond, née à Eeklo le 20
novembre 1951 (numéro national 51.11.20-246.11), célibataire, déclarant ne pas avoir fait de
déclaration de cohabitation légale, domiciliée à 1030 Schaerbeek, avenue Charbo 77.

Ci-après dénommées « *le comparant* », « *les comparants* » ou « *les comparantes* »

EXPOSE PRÉLIMINAIRE

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

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Le comparant m'a déclaré être propriétaire de l'immeuble ci-après:

COMMUNE DE SCHAEERBEEK – CINQUIÈME DIVISION

Une maison de rapport sur et avec terrain, sise à Schaerbeek, avenue Charbo numéro 77,
cadastrée selon titre et extrait récent de la matrice cadastrale section C numéro 60/N/4 pour une
superficie de deux ares (2 a).

Tenant ou ayant tenu à Jacques Bendavid Ouyoussef et Josiane De Backer à Schaerbeek, à
Isabelle Dion et ayants-droit à Watermael-Boitsfort, aux consorts Vanderbrocht-Govaerts à
Schaerbeek, Bruxelles, Zennst et Audergheem, à Michel Hamelryckx et Josée Meulensser à
Vilvoorde et à Anne-Catherine CRAVATTE et ayants-droit à Schaerbeek.

Ci-après dénommé: "*le bien*".

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le bien précité appartient aux Dames Danielle et Annie VAN OVERBERGHE,
prénommées, comparantes aux présentes, pour l'avoir acquis de Monsieur Bernard Emile Adrien
Alfred William BAEYENS, époux de Madame Marie Georgette HERVE, à Schaerbeek, aux
termes d'un acte de vente reçu par les notaires Frank DEPUYT, à Moltenbeek-Saint-Jean, et