

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 quotients-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 quotients-parts 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 si le total des voix affectées à l'ensemble des 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 où 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. Cette liste est délivrée 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.

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit 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 conservées 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 - notification

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

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 ainsi que 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'affection qui a été donnée à toute somme qui n'a pas été retrouvée 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 manutention, 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;

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 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 dactylographiée qui sont'

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quel que soit le nombre des membres présents ou représentés et les quote-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 spécifique, 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 des copropriétaires;

2. de la modification de la désignation 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 partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.

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

1. de la répartition des quote-parts de copropriété.

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 1^{er}, 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 dépourvus 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, 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^o, I-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 quotifés dans les parties communes et si plusieurs propriétaires ont le même nombre de quotifés 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 quote-parts dans les parties communes.

transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1^{er}, alinéa 1^{er}, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotifés et références des lots des autres copropriétaires;

Q. de tenir les comptes de l'association des copro priétaires 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.

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 - délégarion

3) 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

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 soutenu. 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 complices(s). Il en sera décidé par l'assemblée générale suivante, laquelle il peut le cas échéant convoquer lui-même, comme précisé ci-après.

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 : RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

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

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 bâti 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 constante 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

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

Toutes les pièces émanant d'une association de copropriétaires dissoute mentionnent quelle est son 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^o 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^o les mesures prises en vue de la conservation des sommes et valeurs, revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

c) 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 ULTÉRIEURE

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 années, 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.

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 grévée d'un droit d'emphytose, 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.
- 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 redévable 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'inondation, 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 œuvre 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 propriétaires 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 copropriétaire. 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.

- 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 instrument certifie avoir vérifié l'identité des comparants sur base des documents requis par la loi.

Conformément aux dispositions de la Loi Hypothécaire, le notaire instrument 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 dispense 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 rôle(s) 8 renvoi(s) au deuxième bureau de l'Enregistrement de Jeté le 22 février 2013, volume 43, folio 42, case 18. Reçu vingt-cinq euros (€ 25,00). L'Inspecteur pr. a.i., (signé), W. ARNAUT.”

C O M M U N E D E S C H A E R B E E K

Schutzbæk, le 16/01/2013.

RECOMMANDÉ
URBANISME & ENVIRONNEMENT
Place Collignon - Bureau 2.04
1030 Schutzbæk

Demande traité par E. De Leenew
O : 02/24/7206 - □ : 02/24/7148
E-mail : e.leenew@urbain.be/FINAC.be
N°tel: 02/2130116 - 03/77
V.net: IR2/21871

DEPUTÉES & DE GRANDE**Nouvelles Aspects****Bd du Jubilé, 92****1030 Bruxelles**

Madame, Monsieur,

Nous remercions réception de votre courrier du 04 décembre 2012 relatif à l'immobilier appris en abrégé.

Selon l'article 16e de la loi réglementant l'Aménagement du Territoire, l'aviso du Collège des Bourgmestres et Échevins un document qui pour toute division d'un bien non bâti, ou qui n'en possède pas, est nécessaire.

La division d'un bien bâti peut quant à elle, nécessiter un permis d'urbanisme si le nombre des logements qu'il contient ne correspond pas à la situation réelle du bien.

Dans le cas du bâtiment sis avenue Clémens, 77, et conformément à notre courrier du 28 mars 2012 transmis, il semblerait que la pièce d'ancienneté « chambre », repris sur le plan des combles, ne peut être utilisée comme telle. En effet, l'ensemble de cette pièce risque de ne plus dans l'ordonnance à la législation en vigueur. Les plans fournis sont évidemment trop peu précis pour déterminer cela avec certitude.

D'autre part, nous devons attirer votre attention sur le fait que la transformation d'un plateau en terrasse nécessite un permis d'urbanisme.

En espérant que ces éléments permettront de vous informer au mieux.

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

Le Secrétaire communal,
Le Bourgmestre,
Par délégation,

Jacques BOUVIER

Ceje SOOGHSE

Administration communale de Schutzbæk - Hôtel communal - Place Collignon - 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 apports 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^e, 2^e, 3^e et 4^e.

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 démembrément 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 tenir, sur le prix, de la cession, les arrêtés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant.

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 propriétaires 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

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 d'un sous-sol en locaux d'habitation - sous sa seule responsabilité, pour autant qu'il en obtient le cas nécessaire et pour autant que les modifications soient sans conséquence pour les échéant les permis nécessaires et pour autant que les modifications soient sans conséquence pour les modifications, même si elles entraînent une augmentation de la valeur du

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

- n) En ce qui concerne le placement de graines techniques, l'emplacement de celles-ci sera déterminé de commun accord avec les autres propriétaires.
- o) Le propriétaire de l'appartement au rez-de-chaussée et sous-sol aura le droit de percevoir 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 (entreprises établies de l'immobilier).

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 soutien immédiat en connexion avec le hourdis et la chape qui sont une partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les portes paillées, toutes les canalisations d'adduction et déchargeant intérieurement des locaux privatisés et servant à leur usage exclusif, y compris l'installation d'écurie privative, les installations sanitaires particulières (lavabos, évier, water-closets, salle de bains, et cetera), 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 servent à son usage exclusif, en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage.

Harmonic: Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'Immeuble, même s'il démontre des choses dérivant directement des lors privatisés, ne pourra être modifié que par décision de l'extérieur de la partie privée dans laquelle il se trouve.

désigné par l'assemblée générale des copropriétaires

ARTICLE 4: Transmission de la propriété

1. **Dans la perspective de la cession du droit de propriété d'un lot, le notaire instrumenterait, toute personne égissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon l'^{anc. teneur} convention**, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre

celles, transmet au cessionnaire, avant la signature de la convention de vente, toutes les informations et documents suivants, que le syndic lui d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui demande dans un délai de quinze jours :

communiqué sur son prix de vente, dans un délai de quinze jours, à l'acheteur et au vendeur.

2° le montant des arrérés 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

Commune de SCHAEERBEEK

**5^e Division cadastrale
Section C – n° 60 n. 4
Avenue Charbo, 77**

Je soussigné, Laurent SLOSSÉ, Géomètre-Expert, légalement admis et asservi devant le Tribunal de Bruxelles, instance située à Bruxelles, inscrit au tableau des Conseils techniques des géomètres-experts sous le n° 040108, dont les bureaux sont établis rue Decker, 77A à 1180 Bruxelles (tel.: 00 32 2 372 37 37) ai fait la déclaration de domicile

Agissant à la requête de :

Madame VAN OVERBERGHE, Daniela
Madame VAN OVERBERGHE, Antia
Domitellis ou d'autant diction du domicile Avenue Charbo, 77

désigné avoir procédé à l'établissement du rapport motivé conformément à l'article 5774 § 1^{er} 2^e alinéa du Code civil dans le cadre de la mise en copropriété forcée du bien immobile situé à Bruxelles,

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 considéré comme suit le présent rapport concernant, outre le calcul des quoties-parts des parties communes différentes à chaque partie privative, les servitudes et notices particulières et les plans des charges sur lesquels les deux parties contractantes affèrent à chaque partie privative.

Car dans ce cas, les quoties-parts des parties communes différentes à chaque partie privative ont été établies en fonction de la situation de tel. Toute infraction éventuelle aux règles d'urbanisme sera soumise à la régularisation par et aux frais de mes responsabilités.

L'ensemble est indissociable dans la mesure où il constitue le fondement des motivations requises pour la vente.

Ces motivations ne peuvent pas être confirmées avec celles prévues au même article, 3^e alinéa 2^e instant du règlement du copropriété à propos du calcul et de la distribution des charges.

si besoin en est.

13

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 habité, 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, structural, 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'embrassera pas la modification des quoties dans les parties communes.

g) Les propriétaires et/ou occupants respectifs des appartements au premier et deuxième étage ont le droit de clôturer 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 situées 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 avent) 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

AJ
ok

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 Chardo 77".

c) Elle a son siège dans l'immeuble, précisé dans l'acte de base. Si l'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 disposer d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objectif, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâties.

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 résis ou saisie qu'avec le lot dont elle est inseparable.

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 compromettent 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 quoties-parts des parties communes différentes aux parties privatives

| Désignation | Superficie nettes du sol | Affect. | Coeff. | Surfaces pénalisées | quotie-parts par multiplicité 2,3 (montant) |
|--|--------------------------|--------------|--------------|---------------------|---|
| Rue-de-châtaignéo | 07,0 | 1,00 | 1,00 | 0,00 | 234 |
| Principal Cour couverte (poin auvent) Jardin | 14,7 40,0 | 0,05 0,05 | 0,10 0,05 | 2,5 | 4 |
| 1er étage | 06,0 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 180 |
| Principal Dictionn termuan potentielas | 13,1 | 0,40 | 0,40 | 0,40 | 16 |
| 2ème étage | 06,3 | 1,00 | 0,05 | 0,05 | 157 |
| Principal Bascane | 4,7 | 0,25 | 0,25 | 0,25 | 4 |
| 3ème étage | 46,7 | 1,00 | 0,00 | 0,05 | 120 |
| Principal Plein forme aménagée en terrasse. | 24,1 | 0,40 | 0,40 | 0,0 | 20 |
| Combles | 30,0 | 1,00 | 0,05 | 0,03 | 93 |
| Sous-sols | | | | | |
| Cave n°1 | 6,2 | 0,10 | 0,10 | 0,33 | 17 |
| Cave n°2 | 2,3 | 0,30 | 0,30 | 0,33 | 7 |
| Cave n°3 | 0,4 | 0,30 | 0,30 | 0,33 | 3,1 |
| Patio Raz | 47,7 | 0,70 | 0,50 | 0,00 | 103 |
| Cour basse | 7,0 | 0,05 | 0,05 | 0,05 | 1 |
| Total | 345,11 | | | | 1000 |

GENERALITES

Toutes les dispositions particulières mises à charge des copropriétaires par les personnes sensibles et notables doivent être exécutées en respect des lois et réglements mis en place par les pouvoirs publics, quels qu'ils soient.

Sont également portées communes, sans que cette liste soit exhaustive :

Le terrain

Les habiles dommages

Le hall de caves

Les cages d'escalier à l'exception de celles qui dépendent le 3^{ème} étage et les combles.

Les murs et cloisons tenir verticales quinzoïdales.

Les aménagements et conduits

3
O/C

B. Particularités

Les servitudes particulières suivantes sont créées aux présentes :

- Etant donné que quatre compieurs électriques se trouvent actuellement dans la pièce Rez à l'avant au sous-sol de l'appartement duplex au sous-sol et rez-de-chaussée à l'endroit indiqué par le point Z aux plans ci-annexés, ce lot est grevé d'une servitude gratuite pour ces compieurs, ainsi que d'une servitude gratuite d'accès à ces compieurs. Cette servitude s'éteindra au moment où les compieurs 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 d'un jour et d'air au profit de la cave numéro 3 aux 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 propriétaires 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 propriétaires 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 à 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 équipée 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 millièmes telle qu'elle est établie par l'acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée

| | |
|-------|--|
| q-4 | Cette lettre indique l'emplacement potentiel d'un cléonement, éventuellement pourvu d'une porte, au 1 ^{er} et au 2 nd étages, entre les propriétaires de ces lots, également, du côté ouest de l'édifice, dans la partie de l'édifice, éventuellement pourvu d'une porte, à créer en cours pour autant qu'ils respectent la caracté de l'édifice et des communs, que la nouvelle échelle ne dépasse pas 12 cm d'épaisseur et que son axe soit aligné avec l'axe des murs et allées à l'intérieur de l'édifice. |
| q-5 | La construction devra être faite dans les règles de l'art et répondre aux exigences formulées au paragraphe 1 ^o de l'addition à la promesse volonté d'escalier mentionnée au dit 3 ^o de l'addition. |
| w | Cette lettre indique l'implacement d'une nouvelle de décharge et d'écoulement d'eau pluviale, gravant le lot principal du 1 ^o étage. |
| x | Cette lettre indique l'emplacement du compteur d'eau. |
| y | Cette lettre indique l'emplacement du compteur de gaz. |
| z | Cette lettre indique l'implacement d'une servitude de passage dans laquelle il ne se trouvent d'aucun sensibl de passage. |
| α - β | Ces lettres indiquent l'emplacement d'une servitude de jour et dair au profit de la cave n°3, à charge pour le titulaire de l'addition de rembourser à ses voisins de l'art et répondre aux exigences formulées au titre "GENERALITES". |
| Δ | Cette lettre indique l'implacement d'une servitude d'hébergement du système individuel d'eau de l'immeuble comprenant d'une servitude d'hébergement du système individuel système adoucisseur d'eau. |

NOTES

L'enclos relatif la cour ouverte (sous auvent) à la cour basse est tacitement condamné. Le propriétaire du lot peut, sans autorisation de l'automobiliste honnête, remettre en service cette communication pour autant que les travaux soient exécutés dans les règles de l'art et répondent aux exigences formulées au titre "GENERALITES".

Le domino situé au niveau sol, sous l'escalier menant au hall commun du rez-de-chaussade, est privatisé à usage exclusif de la cave n°2. Il n'est pas attribué ce quai dans le mesure où la surface nette du sol n'a pas de hauteur nécessaire pour être qualifiée cruelle.

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

C.N. Slosse

Demandé par Laurent SLOSSE
Géomètre-Expert
Inscrit au tableau des Commissaires géomètres-experts sous le n° 040086
Rue Diderot, 77A/G
1180 Bruxelles
Tél: 02/237237-37
Le 12 novembre 2012

12/11/2012 J.J
12/11/2012 J.J
7210 • SCHERIDENBECK • Avenue Charles, 77 – Notes et servitudes

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

D) Deuxième étage: la cage d'escalier, le palier et différents aéras.

g) troisième étage : différents aérás.
f) sous les combles : différents aérás.

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

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

Les quote-parts des parties communes différentes à chaque partie privative se répartissent comme précisée 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.

/adv: תְּמִימָה תְּמִימָה סֹלֶם

I. AU NÉAU DU SOUS-SOL:

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

dont le terrain.

2. La cave numéro 2, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : la cave même avec sa portière

au sous-sol, sous l'escalier.
b) en copropriété et indivision forcée : deux/millièmes (2/1.000) d'

3. La cave numéro 3, comprenant :

3. La cave numero 0 5, connue en tant que :

b) en copropriété et indivision forcée : neuve/millièmes ($\frac{1}{1.000}$) & dont le terrain.

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

a) en propriété privative et exclusive :

* au niveau du sous-sol : trois pièces en émaux, la coul. basse et citerne eau de pluie.

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

b) en confrontation et indivision forcée : trois cent quarante-neuf mètres du jardin.

SANT LANT TOWNS

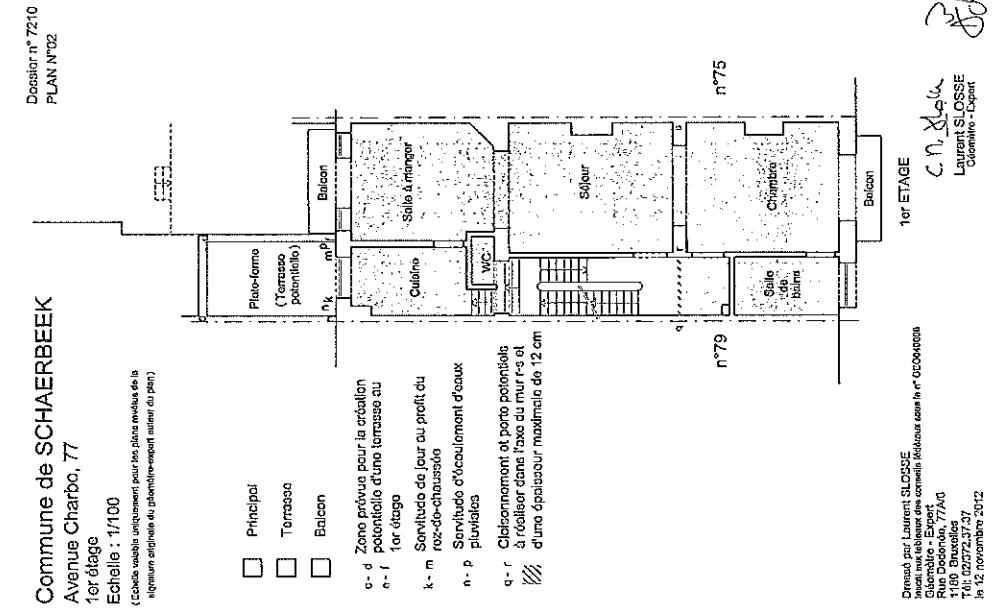
s communes, dont le terrain.
III. AU PREMIER ETAGE

annexé comme «plate-forme - terrasse potentielle» entre les points c-d-e-f part de la ligne formée entre les points q et r, indiquée en vert aux plans ci

b) en copropriété et indivision formelles, dont le terrain.

ALL DEFIXE ME ETAGE

L'APPARTEMENT AU DEUXIÈME ÉTAGE, comprenant : **UN DÉJÀUÉPÉ, ET L'AGÉ**.

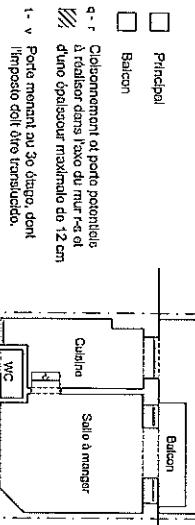


ACTE DE BASE

Dossier n° 7210
PLAN N°3

Commune de SCHAEERBEEK
Avenue Charbo, 77
2^e étage
Etcholle, 1/100

(Tous les travaux nécessaires pour les deux niveaux du
propriétaire original et à plusieurs propriétaires autres qu'au bail)



1. v Porto moment au 3^e étage, dont l'imposte doit être transudée.

Au terme de cet exposé, les comparants m'ont requis, en qualité de Notaire, de dresser un 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 renmis, 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 combles) dressé par Monsieur Laurent SLOSSE, géomètre-expert, à 1180 Uccle, rue Dodomée 77 à 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 communales.

b. Un rapport établi par Monsieur Laurent SLOSSE, 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, vérifiables et signés "ne varie pas" par le comparant, et revêtus de la mention d'annexe au titre 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 compétentes.

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 quoties visées ci-après.

Suite à cette division, chacun des lots privatis, 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 géré séparément de droits réels.

4. Description des parties communes et privatives

a. Les parties en copropriété et indivision forcée

1. Le terrain mesurera, 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 aérás.
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 aérás.

Ordonné par Laurent SLOSSE
Notaire et expert en immobilier sous le n° G.0000000
Rue Deneire, 77/A
1180 Bruxelles
Tél. 02272.37.37
le 12 novembre 2012

C. M. SLOSSE
Laurent SLOSSE
Géomètre-Expert

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

En 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 verplichting tot het uitvoeren van een verkeerend bodemonderzoek voorzien zijn in artikel 60 en 61 van de ordonnantie van 5 maart 2009. Deze vrijstellingen moeten via het betrokken formulier per aangewezen schrijven bij Leefmilieu Brussel – BIM aangeverraad of gemeld worden ([> professionelen > thema's > bodem > identificatie en behandeling > verkeerend bodemonderzoek.](http://www.leefmilieubrussel.be)

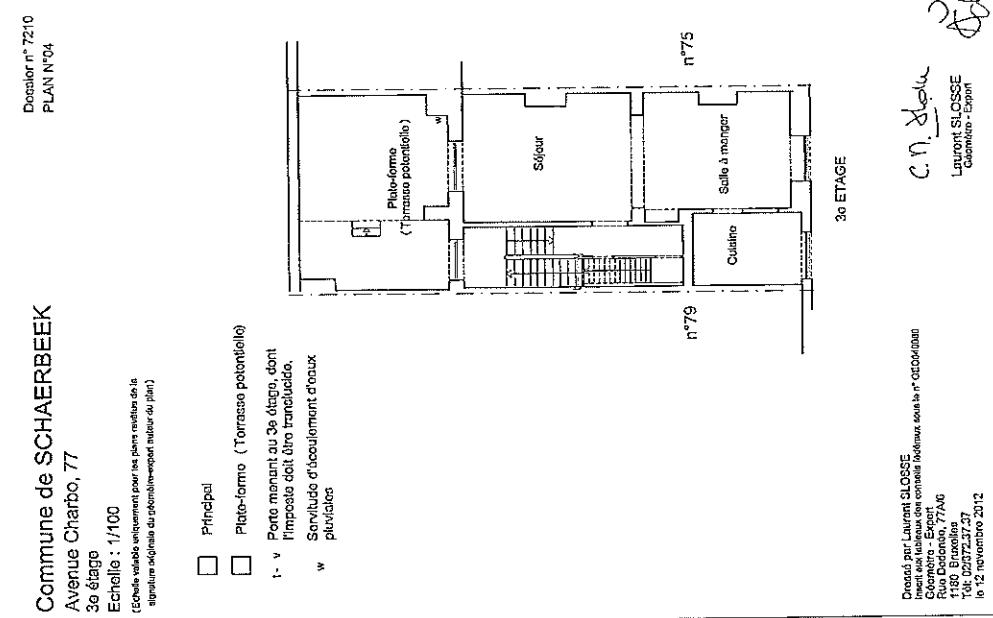
4. Geldigheid van het bodemattest

Dit attest is maximum 6 maanden geldig vanaf de datum van aflevering.
Hij her afgemeen komt de hiervoor vermelde geldigheid van het bodemattest te vervallen indien er zich één van volgende veranderingen heeft voorgedaan:

- Voormalige of huidige uitbating van andere risicoactiviteiten dan diegene die in dit bodemattest vermeld werden;
 - Ontdekking van bodemverontreiniging gedurende uitgravingswerken;
 - Elke andere gebeurtenis dan de risicoactiviteiten die een vermeden kan verontreiniging heeft veroorzaakt;
 - Administratieve gegevens van het perceel, onder andere haar afsperking, haar bestemming enzoovoort.
- Beleking van gelijfiformigheidsverklaringen, slonvertaltingen of opleggingen van veiligheidsmaatregelen conform de bepalingen van de Ordinance van 5 maart 2009;
- Het niet respecteren van of een verandering in de voorwaarden vermeld in de conformiteitsverklaringen of slonverklaringen zoals bepaald in de artikelen 15, 27, 31, 35, 40, 43 en 48 van de Ordonnance 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 afgelverde bodemattesten op."

3. Le comparant déclare, relativement au bien prélevé, 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 prélevé n'a fait l'objet d'aucune reconnaissance d'orientation du sol.



Commune de SCHAERBEEK

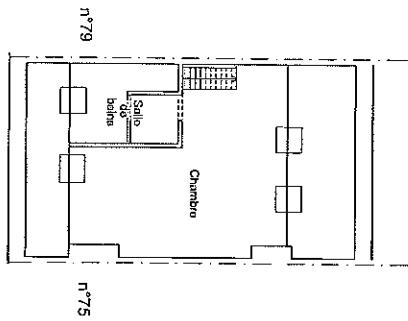
Avenue Charbo, 77

Combles

Echelle : 1/100

* (plan visible uniquement pour les plans (reduits de la planche originale du géomètre-expert auquel le plan).

- Principal

Dossier n°7210
PLAN N°052

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 annexée.

Les comparantes 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 châssis concernés ne devront 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 Bruxelloise 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, qui 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 mille 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 "INSPR-nkiessecom/Inv-007251354/20120926" adresse 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.

Aard en houders van verplichtingen

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

Een verkoop van dit perceel moet uitgevoerd te worden als het bovenvermelde perceel het voorwerp vormt van:

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

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

Demandé par Laurent SLOSE
maître notaire dans le cabinet MATHIAS tout le n° 010000000000
Société Générale Export
Souscription : 7/7/0
Tél : 02/727 357
le 12 novembre 2012

C.N. Laurent SLOSE
AN
Laurent SLOSE
Gommere-Export

« (...) Pour le territoire où se situe le bien :

où ce qui concerne la destination, ce bien est soumis aux prescriptions :
 -du Plan Régional d'Affectation du Sol (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, portant au
 Moniteur belge du 14 juin 2001) où il est repris en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel,
 historique, esthétique ou d'embellissement.
 b) en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis,
 sont d'application :

-le Règlement Régional d'Urbanisme;

-le Règlement Communal d'Urbanisme;

où ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

-à ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation

concernant le bien considéré ;

d) en ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

-à ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation

dans lequel le bien considéré serait repris ;

e) autres renseignements :

-En ce qui concerne la question d'environnement et de la pollution des sols, nous vous invitons à prendre contact avec l'IBGE qui gère l'inventaire du patrimoine immobilier (art. 333 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire) ;

-Le bien NE se situe PAS en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation.

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

Veuillez noter que, sans que un procès-verbal d'infraction n'ai été, pour l'instant, dressé à cet effet, les châssis semblent avoir été modifiés sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été délivré à cet effet. Nous vous invitons à prendre contact avec la Cellule Contrôle au 02.244.71.50 (Monsieur STRKO).

Votre attention est attirée sur le danger que constitue l'achèvement d'un immeuble grevé d'une infraction urbanistique. La responsabilité du propriétaire peut être engagée.

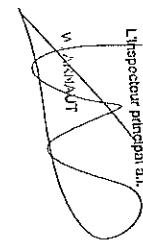
Nous conseillons au vendeur et à l'acheteur de prendre conseil auprès de leur notaire et de venir consulter les archives du service urbanisme afin de vérifier la situation légale du bien (volume bâti autorisé, affectation et utilisation du bien, nombre de logements, notamment).

Dans la publicité relative à la vente d'un bien, le notaire, l'agent immobilier et le vendeur doivent indiquer sans équivoque la destination la plus récente et la plus précise du bien. En cas de doute concernant la destination illicite des biens ou si vous souhaitez en avoir confirmation, nous vous invitons à nous retourner le formulaire de demande de confirmation de destination (disponible à l'adresse : <http://www.schaeckel.be/monterheldenmarches-administratives-logement-urbanisme-environnement/logement/situation-d-un-immeuble>) accompagné de sa preuve de paiement et des divers éléments appuyant votre demande.

Nous vous invitons à remettre la lettre d'information ci-jointe aux nouveaux propriétaires du bien.»

Le comparant reconnaît avoir reçu du notaire soussigné, une copie de ladite lettre, en avoir pris connaissance, et dispense le notaire instrumentant de la reprendre in extenso aux présentes.

L'inspecteur principal a.i.
 W. KOUAUT



Reçu.... Vingt-cinq euros (25).....

Bernard MICHAUD, à Enterboek, le 25 janvier 1990, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le 28 février suivant, volume 10420 numéro 21.
Le bien précéderit appartenait à Monsieur BAEYENS, prénommé pour l'avoir acquis suite à un acte d'échange entre lui et sa mère, Madame Berthe LAMBERT, à Woluwé-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 MICHAUD, prénommés, en date du 25 janvier 1990, dont question à l'origine de propriété, comprend les conditions spéciales suivantes, ci-après reprises intégralement :

« (...) »

BLIZONDERE VOORWAARDEN

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

« B. sur le bien sis à Schaerbeek.

Dans l'acte de partage préappelé 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 prévant reçu par le Notaire Prosper DELZAERT, le huit septembre mil neuf cent dix-neuf, stipule ce qui suit :

A titre de servitude gavant 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 nouvelle 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 propriétaire devra se conformer aux prescriptions urbanistiques actuellement en vigueur qui déterminent l'affection du bien et le grévent de servitudes administratives.
A cet égard, le comparant déclare, conformément aux dispositions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), que l'affection 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: FDPIR

L'AN DEUX MIL TREIZE.

Le dix-neuf février,

A Molkenbeek-Saint-Jean, en l'étude,
Par 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 Molkenbeek-Saint-Jean,

ONT COMPARU:

Madame VAN OVERBERGHE Daniela Marie Richard, née à Eeklo le 29 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, Moerssteenweg 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 Molkenbeek-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 PRELIMINAIRE

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

DESCRIPTION DE L'IMMÉUBLE

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

COMMUNE DE SCHAEERBEEK – CINQUIÈME DIVISION

Une maison de rapport sur et avec terrain, sis 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 Oroussoff et Josiane De Backer à Schaerbeek, à
 Isabelle Dion et ayants-droit à Watermael-Boitsfort, aux consorts Vanderbracht-Govaerts à
 Schaerbeek, Bruxelles, Zemst et Audergem, à Michel Hamelryck et Josée Meuleyser à
 Vilvoorde et à Anne-Cathorine CRAVATTE et ayants-droit à Schaerbeek.

Ci-après dénommée: "le bien".

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le bien précédent appartient aux Dames Danièle 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 Molkenbeek-Saint-Jean, et

Répertoire: 184