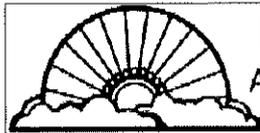


## Historique propriétaire

Date	Journal	Numéro	Débit	Crédit	Cumul	
31-12-18	A N	102		219,69	-219,69	Réouverture au 31-12-2018
01-01-19	PROV	9	396,50		176,81	PROVISION 01-03/2019
25-01-19	BL2	10		396,50	-219,69	paiement
01-04-19	PROV	23	396,50		176,81	PROVISION 04-06/2019
25-04-19	BL2	36		176,81	0,00	paiement
25-07-19	PROV	37	396,50		396,50	PROVISION 07-09/2019
20-08-19	BL2	59		396,50	0,00	VCS : 000/0005/90282
03-10-19	PROV	51	396,50		396,50	PROVISION 10-12/2019
28-10-19	BL2	78		396,50	0,00	VCS : 000/0005/90282
06-01-20	PROV	65	396,50		396,50	PROVISION 01-03/2020
27-01-20	BL2	9		396,50	0,00	VCS : 000/0005/90282
03-03-20	DEC	11		116,92	-116,92	CHARGES 2019
01-04-20	PROV	79	396,50		279,58	PROVISION 04-06/2020
28-04-20	BL2	30		279,58	0,00	VCS : 000/0005/90282
01-07-20	PROV	93	396,50		396,50	PROVISION 07-09/2020
27-07-20	BL2	54		396,50	0,00	VCS : 000/0005/90282
01-10-20	PROV	107	396,50		396,50	PROVISION 10-12/2020
23-10-20	BL2	76		396,50	0,00	VCS : 000/0005/90282
06-01-21	PROV	121	396,50		396,50	PROVISION 01-03/2021
27-01-21	BL2	10		396,50	0,00	VCS : 000/0005/90282
11-03-21	DEC	28		252,09	-252,09	CHARGES 2020
01-04-21	PROV	135	396,50		144,41	PROVISION 04-06/2021
20-04-21	BL2	38		144,41	0,00	
01-07-21	PROV	149	396,50		396,50	PROVISION 07-09/2021
26-07-21	BL2	73		396,50	0,00	VCS : 000/0005/90282
01-10-21	PROV	163	396,50		396,50	PROVISION 10-12/2021
26-10-21	BL2	93		396,50	0,00	VCS : 000/0005/90282
15-01-22	PROV	177	396,50		396,50	PROVISION 01-03/2022
08-02-22	BL2	12		396,50	0,00	VCS : 000/0005/90282
02-03-22	DEC	43		279,80	-279,80	CHARGES 2021
12-04-22	PROV	191	396,50		116,70	PROVISION 04-06/2022
03-05-22	BL2	33		116,70	0,00	VCS : 000/0005/90282
01-07-22	PROV	205	762,50		762,50	PROVISION 07-09/2022
01-07-22	PROV	219	152,50		915,00	DOTATION RESERVE 07-09/22
26-07-22	BL2	50		762,50	152,50	VCS : 000/0005/90282
26-07-22	CARN	3		152,50	0,00	VCS : 000/0005/90282
01-10-22	PROV	233	762,50		762,50	PROVISION 10-12/2022
01-10-22	PROV	247	152,50		915,00	DOTATION RESERVE 10-12/22
20-10-22	BL2	74		762,50	152,50	VCS : 000/0005/90282
20-10-22	CARN	11		152,50	0,00	VCS : 000/0005/90282
03-01-23	PROV	261	579,50		579,50	PROVISION 01-03/2023
03-01-23	PROV	275	152,50		732,00	DOTATION RESERVE 01-03/23
13-01-23	BL2	3		579,50	152,50	VCS : 000/0005/90282
06-02-23	CARN	8		160,00	-7,50	VCS : 000/0005/90282
20-02-23	ODE	135	7,50		0,00	frais de rappel
28-02-23	DEC	58		225,35	-225,35	CHARGES 2022
04-04-23	PROV	289	579,50		354,15	PROVISION 04-06/2023
04-04-23	PROV	303	152,50		506,65	DOTATION RESERVE 04-06/23
25-04-23	BL2	33		354,15	152,50	VCS : 000/0005/90282
25-04-23	CARN	12		152,50	0,00	VCS : 000/0005/90282
04-07-23	PROV	317	579,50		579,50	PROVISION 07-09/2023
24-07-23	BL2	56		579,50	0,00	VCS : 000/0005/90282
04-10-23	PROV	331	579,50		579,50	PROVISION 10-12/2023
04-10-23	PROV	345	152,50		732,00	DOTATION RESERVE 10-12/23
24-10-23	BL2	81		579,50	152,50	VCS : 000/0005/90282
24-10-23	CARN	19		152,50	0,00	VCS : 000/0005/90282
03-01-24	PROV	359	579,50		579,50	PROVISION 01-03/2024
12-02-24	BL2	7		579,50	0,00	VCS : 000/0005/90282
19-03-24	DEC	73	231,52		231,52	CHARGES 2023
14-04-24	BL2	26		231,52	0,00	VCS : 000/0005/90282
17-04-24	PROV	373	579,50		579,50	PROVISION 04-06/2024
17-04-24	PROV	387	152,50		732,00	DOTATION RESERVE 04-06/24

000005902		CATRY Olivia Ingrid Viviane				
Date	Journal	Numéro	Débit	Crédit	Cumul	Commentaire
06-05-24	BL2	38		579,50	152,50	VCS : 000/0005/90282
06-05-24	CARN	4		152,50	0,00	VCS : 000/0005/90282
02-07-24	PROV	401	579,50		579,50	PROVISION 07-09/2024
02-07-24	PROV	415	152,50		732,00	DOTATION RESERVE 07-09/24
25-07-24	BL2	59		579,50	152,50	VCS : 000/0005/90282
25-07-24	CARN	13		152,50	0,00	VCS : 000/0005/90282
01-10-24	PROV	429	579,50		579,50	PROVISION 10-12/2024
		<b>Total</b>	<b>13.018,52</b>	<b>12.439,02</b>	<b>579,50</b>	
		<b>Total</b>	<b>13.018,52</b>	<b>12.439,02</b>	<b>579,50</b>	

ACP  
CHAUSSEE SAINT PIERRE 284  
Chaussée Saint Pierre 284  
1040 Bruxelles  
N° BCE : 0830.876.759



**Pôle Concept** s.a.  
Avenue Paul Hymans, 105  
B-1200 Bruxelles

Syndic Pole Concept S.A.  
Ave Paul Hymans 105 Bte 11  
BE 1200 Bruxelles  
N° BCE : 0445.652.840  
IPI : 102.895

Date document : 28/02/2023

Lot : 1 G1

Propriétaire :

Date d'échéance : 25/03/2023

Facture n° 58

Décompte de copropriété du 01/01/2022 au 31/12/2022

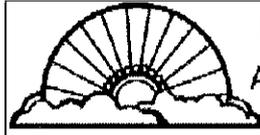
Compte	Ind. / Total	A Répartir	Réparti
<b>A CHARGE DES OCCUPANTS</b>			792.26
0019 frais communs occupants	61 / 1000	11 871.36 =	724.15
0029 Frais ascenseur	61 / 1000	1 116.55 =	68.11
<b>A CHARGE DES PROPRIETAIRES</b>			-1 650.25
0009 FRAIS COMMUNS PROPRIETAIRES	61 / 1000	10 946.77 =	667.75
0970 REMBOURSEMENT PROVISIONS ORDINAIRES	61 / 1000	-38 000.00 =	-2 318.00
<b>FRAIS PRIVATIF</b>			632.64
098C frais privatifs chauffage	/	=	632.64
<b>Détails des frais privatifs</b>			<b>632.64</b>
Chauffage 2022			632.64

Total de la facture : -225.35 €

Instructions de paiement

Le solde est en votre faveur, ce montant sera reporté au crédit sur votre prochain décompte

ACP  
CHAUSSEE SAINT PIERRE 284  
Chaussée Saint Pierre 284  
1040 Bruxelles  
N° BCE : 0830.876.759



**Pôle Concept** s.a.  
Avenue Paul Hymans, 105  
B-1200 Bruxelles

Syndic Pole Concept S.A.  
Ave Paul Hymans 105 Bte 11  
BE 1200 Bruxelles  
N° BCE : 0445.652.840  
IPI : 102.895

Propriétaire : [REDACTED]

Réf. du lot : 1 G1

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Bruxelles, le 28/02/2023

---

Décompte de copropriété du 01/01/2022 au 31/12/2022

---

Cher(s) copropriétaire(s),

Vous trouverez, au verso de la présente, le détail de votre participation individuelle dans le décompte de charges dont question sous rubrique.

Lorsque votre facture mentionne un ancien solde, le montant du virement est calculé en tenant compte de celui-ci de manière à vous permettre d'apurer totalement votre dette vis-à-vis de la copropriété. Si votre compte s'avère créditeur, c'est à dire que le virement ne reprend aucun montant à payer, et que vous souhaitez être remboursé (plutôt que de laisser la somme en question "à valoir" sur les prochains décomptes ou appels de fonds), nous vous prions de nous le faire savoir en nous communiquant votre numéro de compte bancaire.

En cas de problème, n'hésitez pas à prendre contact avec notre service comptabilité, qui est accessible **tous les matins entre 9h00 et 12h30**, en prenant soin de mentionner vos références « clients » que vous trouverez dans l'encadré ci-dessus.

Afin que la comptabilisation de votre paiement puisse se faire correctement, nous vous prions d'utiliser **exclusivement** les informations reprises sur le bulletin de virement, au verso de la présente, et ce, **avant la date d'échéance** mentionnée ci-dessus.

En vous remerciant d'avance de respecter cette échéance, nous vous prions de croire, cher(s) copropriétaire(s), en l'assurance de notre considération distinguée.

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

ACP  
CHAUSSEE SAINT PIERRE 284  
Chaussée Saint Pierre 284  
1040 Bruxelles  
N° BCE : 0830.876.759



**Pôle Concept** s.a.  
Avenue Paul Hymans, 105  
B-1200 Bruxelles

Syndic Pole Concept S.A.  
Ave Paul Hymans 105 Bte 11  
BE 1200 Bruxelles  
N° BCE : 0445.652.840  
IPI : 102.895

Date document : 19/03/2024

Lot : 1 G1

Propriétaire : [REDACTED]

Date d'échéance : 03/04/2024

Facture n° 73

Décompte de copropriété du 01/01/2023 au 31/12/2023

Compte	Ind. / Total	A Répartir	Réparti
<b>A CHARGE DES OCCUPANTS</b>			<u>982.28</u>
0019 frais communs occupants	61 / 1000	14 781.81 =	901.69
0029 Frais ascenseur	61 / 1000	1 321.10 =	80.59
<b>A CHARGE DES PROPRIETAIRES</b>			<u>-1 168.40</u>
0009 FRAIS COMMUNS PROPRIETAIRES	61 / 1000	16 153.51 =	985.36
0060 FRAIS ASCENSEUR PROPRIETAIRES	61 / 1000	2 692.40 =	164.24
0970 REMBOURSEMENT PROVISIONS ORDINAIRES	61 / 1000	-38 000.00 =	-2 318.00
<b>FRAIS PRIVATIF</b>			<u>417.64</u>
098C frais privatifs chauffage	/	=	417.64
<b>Détails des frais privatifs</b>			<u>417.64</u>
Chauffage privatif 2023			417.64

Total de la facture : **231.52 €**

Instructions de paiement

A payer avant le 03/04/2024

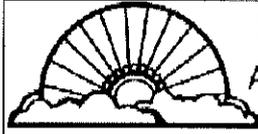
**231.52 €**

CHAUSSEE SAINT PIERRE 284

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] +



**Pôle Concept** s.a.  
Avenue Paul Hymans, 105  
B-1200 Bruxelles

Propriétaire : [REDACTED]

Réf. du lot : 1 G1

Bruxelles, le 19/03/2024

Cher(s) copropriétaire(s),

Vous trouverez, au verso de la présente, le détail de votre participation individuelle dans le décompte de charges dont question sous rubrique.

Lorsque votre facture mentionne un ancien solde, le montant du virement est calculé en tenant compte de celui-ci de manière à vous permettre d'apurer totalement votre dette vis-à-vis de la copropriété. Si votre compte s'avère créditeur, c'est à dire que le virement ne reprend aucun montant à payer, et que vous souhaitez être remboursé (plutôt que de laisser la somme en question "à valoir" sur les prochains décomptes ou appels de fonds), nous vous prions de nous le faire savoir en nous communiquant votre numéro de compte bancaire.

En cas de problème, n'hésitez pas à prendre contact avec notre service comptabilité, qui est accessible **tous les matins entre 9h00 et 12h30**, en prenant soin de mentionner vos références « clients » que vous trouverez dans l'encadré ci-dessus.

Afin que la comptabilisation de votre paiement puisse se faire correctement, nous vous prions d'utiliser **exclusivement** les informations reprises sur le bulletin de virement, au verso de la présente, et ce, **avant** la date d'échéance mentionnée ci-dessus.

En vous remerciant d'avance de respecter cette échéance, nous vous prions de croire, cher(s) copropriétaire(s), en l'assurance de notre considération distinguée.

Pour plus d'informations sur votre immeuble et votre compte personnel, consultez notre site



Association des copropriétaires de la résidence Chaussée Saint Pierre 284  
Chaussée Saint Pierre 284, 1040 BRUXELLES  
N°BCE : 0830.876.759

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE deuxième séance**  
**DU JEUDI 23 MAI 2024**

Le jeudi 3 octobre 2024, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence Chaussée Saint Pierre 284 se sont réunis en assemblée générale ordinaire dans la salle « Carpe Diem », avenue de Tervuren 13 à 1040 Bruxelles.

La séance est ouverte à 18 heures 10, 6 propriétaires sur 14 sont présents ou représentés en séance, ils totalisent 491 des 1000 quotes-parts ; s'agissant d'une deuxième séance l'assemblée est d'office valablement constituée et l'assemblée générale peut valablement délibérer et statuer sur l'ordre du jour.

La liste des présences restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales et aux statuts de la copropriété.

L'assemblée aborde l'ordre du jour et prend les décisions suivantes :

**1. Formalités**

- a) **Validité de la convocation – Vérification des procurations – Détermination du quorum – Validité de l'assemblée. (Clé 50)**

Voir supra.

- b) **Nomination du président, des scrutateurs et du secrétaire de l'Assemblée.**

La loi précisant que l'assemblée doit être présidée par un propriétaire, [REDACTED] propose sa candidature qui est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

Personne ne demande l'application du vote écrit.

**VOTE / L'assemblée élit [REDACTED] comme président de séance.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

La Loi précise qu'il est nécessaire de nommer au moins un scrutateur dont le rôle est de vérifier la feuille de présence et le décompte des votes. Personne ne demande l'application du vote écrit.

**VOTE/ L'assemblée élit [REDACTED] comme scrutateur de séance.**

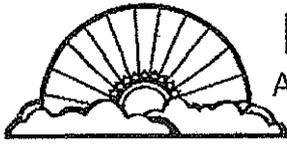
*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

Le syndic, représenté par [REDACTED] se propose aux propriétaires pour rédiger le procès-verbal des décisions de la présente assemblée générale. Cette proposition est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

Personne ne demande l'application du vote écrit.

**VOTE / L'assemblée élit [REDACTED] comme secrétaire de séance.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*



**Pôle Concept** s.a.

Avenue Paul Hymans,105

B-1200 Bruxelles

2

## 2. Exercice 2023

### a) Approbation des comptes 2023.

Les comptes de l'exercice 2023 ont été réalisés par les soins du syndic POLE CONCEPT et vérifiés par [REDACTED]

Un comparatif des dépenses a été envoyé aux propriétaires.

L'approbation des comptes 2023 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

**VOTE / L'assemblée approuve les comptes de l'exercice 2023.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

### b) Rapport du syndic sur les contrats de fournitures régulières.

Le syndic a transmis à tous les copropriétaires son rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières de la copropriété via courrier.

*Il n'y a pas de vote de l'assemblée sur ce point.*

### c) Décharges au syndic, au vérificateur aux comptes et au conseil de copropriété.

La décharge au syndic POLE CONCEPT pour son activité durant l'exercice 2023 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

Personne ne demande l'application du vote écrit.

**VOTE / L'assemblée donne décharge au syndic POLE CONCEPT pour son activité durant l'exercice 2023.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

La décharge au commissaire aux comptes pour son activité durant l'exercice 2023 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue). Personne ne demande l'application du vote écrit.

**VOTE / L'assemblée donne décharge au commissaire aux comptes pour son activité durant l'exercice 2023.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

La décharge au conseil de copropriété pour son activité durant l'exercice 2023 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue, le Conseil de Copropriété ne participant pas au vote). Personne ne demande l'application du vote écrit.

**VOTE / L'assemblée donne décharge au conseil de copropriété pour son activité durant l'exercice 2023.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

## 3. Elections statutaires

### a) Attribution des mandats du Conseil de copropriété

L'assemblée est invitée à se prononcer sur les candidatures de [REDACTED] ainsi que de [REDACTED] comme membres du Conseil de Copropriété présentées globalement.

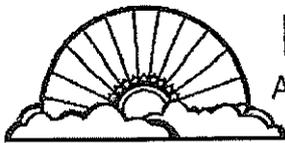
**VOTE / L'assemblée nomme [REDACTED] qui lui assurera la fonction de président, le mandat de membres du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée ordinaire à tenir en 2024.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

### b) Attribution du mandat de commissaire aux comptes

La loi du 6 mai 2010 impose aux copropriétés de choisir un commissaire aux comptes, propriétaire ou non qui devra remplir sa mission suivant les modalités qui seront fixées dans les statuts.

Personne ne demande l'application du vote écrit.



**VOTE / L'assemblée attribue jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire le mandat de Commissaire aux comptes à [REDACTED] qui remettra un rapport écrit à l'assemblée de 2025 sur les comptes 2023.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

**c) Attribution du mandat de Syndic**

Le mandat du syndic vient à échéance à la présente assemblée générale ordinaire. Le renouvellement du mandat de POLE CONCEPT jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire est mis au vote (majorité requise = majorité absolue).

Personne ne demande l'application du vote écrit.

**VOTE / L'assemblée confirme à l'unanimité le mandat de la S.A. POLE CONCEPT comme syndic de la copropriété jusqu'à la prochaine assemblée ordinaire à tenir en 2025.**

**4. Exercice 2024**

**a) Fonds de roulement**

La valeur du fonds de roulement est actuellement de 3.500 €.

Il s'avère suffisant pour faire face aux dépenses de l'année.

**b) Fonds de réserve**

La valeur du fond de réserve est actuellement de 24.942,07 €.

Vu les travaux à discuter plus bas dans l'ordre du jour, le syndic conseil aussi vivement de continuer l'effort d'épargne en place.

La somme de 10.000 € par an est proposée.

**VOTE / L'assemblée décide de mettre en place une épargne au Fonds de Réserve à hauteur de 10.000 € par en 4 appels de 2.500 € en commençant déjà dans ce troisième trimestre.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

**c) Budget 2024**

Le budget a été fixé en tenant compte de l'augmentation du prix du mazout.

Le budget proposé par le syndic pour l'année 2024 est de 27.615,00€ hors travaux, le syndic propose de maintenir les appels de provisions actuels qui s'élèvent pour l'année à 38.000,00€

**VOTE / L'assemblée approuve le budget de l'exercice 2023 hors travaux pour un montant de 38.000 €.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

**d) Travaux soumis au vote de l'assemblée générale**

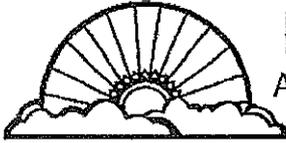
**i. Réfection et isolation de la toiture – Avis de l'architecte et estimation de prix.**

Conformément aux décisions de l'année dernière, l'architecte Lambert est venu inspecter l'état de la toiture, de la façade arrière et du pignon droit et préparer un cahier de charge et une estimation du prix des travaux d'isolation et réfection de l'ensemble.

Les travaux s'élèveraient à la somme de 104.476 € TVAC avec des primes estimées à 38.990 € (sur base des conditions RENOLUTION 2024) mais il est fort probable que les primes 2025 seront moins intéressantes.

**VOTE / Après discussion l'assemblée remet ce point à plus tard.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*



ii. Isolation du pignon droit et de la façade arrière du bâtiment – Avis de l'architecte et estimation de prix.

Les travaux façade arrière s'élèveraient à la somme de 136.083 € TVAC avec des primes estimées à 46.983 € (sur base des conditions RENOLUTION 2024) mais il est fort probable que les primes 2025 seront moins intéressantes.

Les travaux pignon mitoyen droit s'élèveraient à la somme de 15.780 € TVAC avec des primes estimées à 7.770 € (sur base des conditions RENOLUTION 2024) mais il est fort probable que les primes 2025 seront moins intéressantes.

La totalité des travaux s'élèveraient à 256.339 € TVAC et la totalité des primes sont estimées à 93.743 € (sur base des conditions RENOLUTION 2024) mais il est fort probable que les primes 2025 seront moins intéressantes.

**VOTE / Après discussion l'assemblée remet ce point à plus tard.**

Ce vote est acquis à l'unanimité.

iii. Remplacement du moteur de l'ascenseur suite à des pertes d'huiles.

Pour donner suite aux remarques de l'organisme de contrôle qui signale déjà à plusieurs reprises des pertes d'huile, le remplacement du moteur semble incontournable.

Le devis de la société IMMO LIFT s'élève à 9.794,40 € TVAC.

**VOTE / Après discussion l'assemblée marque son accord sur le devis et prie le syndic de commander sans tarder. Les travaux seront financés par le Fonds de Réserve.**

Ce vote est acquis à l'unanimité.

**e) Travaux à prévoir**

i. Remplacement de la chaudière mazout par une chaudière gaz (obligatoire en 2040).

Le syndic averti simplement que les chaudières mazout seront interdites en 2040.

Cela laisse encore du temps, mais il y aurait probablement des économies à faire sur la consommation en installant une chaudière gaz condensation de dernière génération.

**VOTE / Après discussion l'assemblée demande au syndic de présenter une offre pour l'année Prochaine.**

Ce vote est acquis à l'unanimité.

**5. Autres**

**a) Reconduction de la clause de recouvrement pour charges impayées.**

**Article 1 :** Les décomptes propres à chaque copropriétaire doivent être honorés en faveur des comptes de l'Association des Copropriétaires dans les 30 jours de la date d'édition. Les provisions fixées par l'assemblée générale sont payables au plus tard le 25 de chaque mois. Le Syndic rappelle que pour les provisions mensuelles votées, il n'y a pas de facture envoyée.

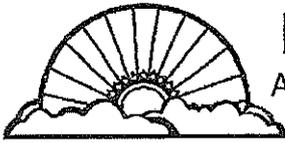
**Article 2 :** Toute somme impayée à son échéance entraînera de plein droit et sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, la déduction d'une pénalité de 15% avec un minimum de 150 €, ainsi que d'intérêts de retard au taux de 1 % par mois.

**Article 3 :** Le syndic adressera au copropriétaire défaillant une mise en demeure reproduisant le texte du présent document.

**Article 4 :** Si le copropriétaire reste en défaut de paiement dans les 15 jours de la date d'envoi de la mise en demeure, le Syndic transmettra le dossier de recouvrement au Conseil de la copropriété (avocat). Dans cette hypothèse, toute somme due à la copropriété devient immédiatement exigible.

**Article 5 :** Durant la période de carence, les autres copropriétaires de l'ACP CHAUSSEE SAINT PIERRE seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, fixés en dix millièmes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement des services communs, à la bonne administration et à l'entretien des parties communes. Le Syndic est autorisé à établir sur cette base des appels de fonds spécifiques.

**Article 6 :** Le Syndic est habilité à percevoir des locataires toutes les sommes dues par ceux-ci à leur propriétaire lorsque ce dernier reste en défaut de payer ses charges. Le Syndic a, à cet effet, de plein droit, entière délégation et délivrera valablement quittance des sommes reçues. Le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur des sommes quittancées par le Syndic.



*Le locataire appelé à payer entre les mains du syndic sera personnellement tenu, envers la copropriété, des sommes dont il est redevable à compter de la notification qui lui est faite de la délégation.*

**Article 7 :** *Tout copropriétaire est responsable des personnes qui occupent son lot, à quelque titre que ce soit, en ce compris les locataires. Personne ne demande l'application du vote écrit.*

**VOTE / L'assemblée vote l'application de cette clause à l'unanimité.**  
*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

6. **Points mis à l'ordre du jour par un propriétaire ou locataire**  
**A la demande de Trans Euro Investments :**  
**-Problème gestion de la facturation des frais de la copropriété.**

NIHIL

\*\*\*\*\*

L'ordre du jour étant épuisé, le secrétaire donne lecture du présent procès-verbal.

Le Président invite ensuite tous les propriétaires encore présents ou leurs mandataires à signer avec le secrétaire et lui-même le présent procès-verbal.

La séance est levée à 19 heures 30

Le Président

Le secrétaire

Les propriétaires





**Pôle Concept** s.a.

Avenue Paul Hymans, 105

B-1200 Bruxelles

1

1

Association des copropriétaires de la résidence Chaussée Saint Pierre 284  
Chaussée Saint Pierre 284, 1040 BRUXELLES  
N°BCE : 0830.876.759

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE deuxième séance**  
**DU JEUDI 16 MAI 2022**

Le jeudi 16 mai 2022, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence Chaussée Saint Pierre 284 se sont réunis en assemblée générale ordinaire dans la salle « Carpe Diem », avenue de Tervuren 13 à 1040 Bruxelles.

La séance est ouverte à 18 heures 10, 6 propriétaires sur 14 sont présents ou représentés en séance, ils totalisent 402 des 1000 quotes-parts ; dans la mesure où il s'agit d'une seconde assemblée, l'assemblée générale peut valablement délibérer quels que soient le nombre des copropriétaires et des quotités présents ou représentés. L'assemblée est habilitée à délibérer et à statuer valablement sur l'ordre du jour.

La liste des présences restera annexée au livre des procès-verbaux.

L'assemblée générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour, repris dans la convocation. Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales et aux statuts de la copropriété.

L'assemblée aborde l'ordre du jour et prend les décisions suivantes :

**1. Formalités**

- a) **Validité de la convocation – Vérification des procurations – Détermination du quorum – Validité de l'assemblée. (Clé 50)**

Voix supra.

- b) **Nomination du président, des scrutateurs et du secrétaire de l'Assemblée.**

La loi précisant que l'assemblée doit être présidée par un propriétaire, [REDACTED] propose sa candidature qui est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

Personne ne demande l'application du vote écrit.

**VOTE / L'assemblée élit [REDACTED] comme président de séance.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

La Loi précise qu'il est nécessaire de nommer au moins un scrutateur dont le rôle est de vérifier la feuille de présence et le décompte des votes. Personne ne demande l'application du vote écrit.

**VOTE / L'assemblée élit [REDACTED] comme scrutateur de séance.**

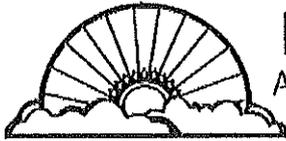
*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

Le syndic, représenté par [REDACTED] se propose aux propriétaires pour rédiger le procès-verbal des décisions de la présente assemblée générale. Cette proposition est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

Personne ne demande l'application du vote écrit.

**VOTE / L'assemblée élit Monsieur Jacques LECLUSE comme secrétaire de séance.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*



**2. Exercice 2019**

**a) Approbation des comptes 2019.**

Les comptes de l'exercice 2019 ont été réalisés par les soins du syndic POLE CONCEPT et vérifiés par M. Mouchette

Un comparatif des dépenses a été envoyé aux propriétaires.

L'approbation des comptes 2019 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

**VOTE / L'assemblée approuve les comptes de l'exercice 2019.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

**b) Décharges au syndic, au vérificateur aux comptes et au conseil de copropriété.**

La décharge au syndic POLE CONCEPT pour son activité durant l'exercice 2019 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

Personne ne demande l'application du vote écrit.

**VOTE / L'assemblée donne décharge au syndic POLE CONCEPT pour son activité durant l'exercice 2019.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

La décharge au commissaire aux comptes pour son activité durant l'exercice 2019 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue). Personne ne demande l'application du vote écrit.

**VOTE / L'assemblée donne décharge au commissaire aux comptes pour son activité durant l'exercice 2019.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

La décharge au conseil de copropriété pour son activité durant l'exercice 2019 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue, le Conseil de Copropriété ne participant pas au vote). Personne ne demande l'application du vote écrit.

**VOTE / L'assemblée donne décharge au conseil de copropriété pour son activité durant l'exercice 2019.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

**3. Exercice 2020**

**a) Approbation des comptes 2020.**

Les comptes de l'exercice 2020 ont été réalisés par les soins du syndic POLE CONCEPT et vérifiés par M. Mouchette

Un comparatif des dépenses a été envoyé aux propriétaires.

L'approbation des comptes 2020 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

**VOTE / L'assemblée approuve les comptes de l'exercice 2020.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

**c) Décharges au syndic, au vérificateur aux comptes et au conseil de copropriété.**

La décharge au syndic POLE CONCEPT pour son activité durant l'exercice 2020 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

Personne ne demande l'application du vote écrit.

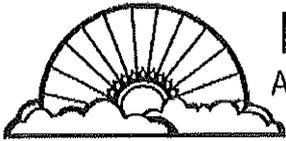
**VOTE / L'assemblée donne décharge au syndic POLE CONCEPT pour son activité durant l'exercice 2020.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

La décharge au commissaire aux comptes pour son activité durant l'exercice 2020 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue). Personne ne demande l'application du vote écrit.

**VOTE / L'assemblée donne décharge au commissaire aux comptes pour son activité durant l'exercice 2020.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*



**Pôle Concept** s.a.

Avenue Paul Hymans, 105

B-1200 Bruxelles

3

La décharge au conseil de copropriété pour son activité durant l'exercice 2020 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue, le Conseil de Copropriété ne participant pas au vote). Personne ne demande l'application du vote écrit.

**VOTE / L'assemblée donne décharge au conseil de copropriété pour son activité durant l'exercice 2020.**  
*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

**4. Exercice 2021**

**a) Approbation des comptes 2021.**

Les comptes de l'exercice 2021 ont été réalisés par les soins du syndic POLE CONCEPT et vérifiés par M. Mouchette

Un comparatif des dépenses a été envoyé aux propriétaires.

propose de nettoyer le bilan des montants des anciens propriétaires partis depuis, longtemps.

L'approbation des comptes 2021 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

**VOTE / L'assemblée approuve les comptes de l'exercice 2021 et approuve la proposition de**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

**b) Rapport du syndic sur les contrats de fournitures régulières.**

Le syndic a transmis à tous les copropriétaires son rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières de la copropriété via courrier.

*Il n'y a pas de vote de l'assemblée sur ce point.*

**c) Décharges au syndic, au vérificateur aux comptes et au conseil de copropriété.**

La décharge au syndic POLE CONCEPT pour son activité durant l'exercice 2021 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

Personne ne demande l'application du vote écrit.

**VOTE / L'assemblée donne décharge au syndic POLE CONCEPT pour son activité durant l'exercice 2021.**  
*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

La décharge au commissaire aux comptes pour son activité durant l'exercice 2021 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue). Personne ne demande l'application du vote écrit.

**VOTE / L'assemblée donne décharge au commissaire aux comptes pour son activité durant l'exercice 2021.**  
*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

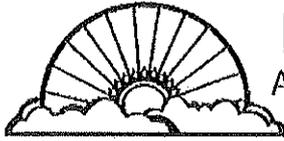
La décharge au conseil de copropriété pour son activité durant l'exercice 2021 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue, le Conseil de Copropriété ne participant pas au vote). Personne ne demande l'application du vote écrit.

**VOTE / L'assemblée donne décharge au conseil de copropriété pour son activité durant l'exercice 2021.**  
*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

**5. Elections statutaires**

**a) Attribution des mandats du Conseil de copropriété**

L'assemblée est invitée à se prononcer sur les candidatures de ainsi que de comme membres du Conseil de Copropriété présentées globalement.



**Pôle Concept** s.a.

Avenue Paul Hymans, 105

B-1200 Bruxelles

4

VOTE / L'assemblée nomme Messieurs ESSENDER et MOUCHETTE qui lui assurera la fonction de président, le mandat de membres du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée ordinaire à tenir en 2023.

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

**b) Attribution du mandat de commissaire aux comptes**

La loi du 6 mai 2010 impose aux copropriétés de choisir un commissaire aux comptes, propriétaire ou non qui devra remplir sa mission suivant les modalités qui seront fixées dans les statuts.

Personne ne demande l'application du vote écrit.

VOTE / L'assemblée attribue jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire le mandat de Commissaire aux comptes à Monsieur ESSENDER qui remettra un rapport écrit à l'assemblée de 2023 sur les comptes 2022.

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

**c) Attribution du mandat de Syndic**

Le mandat du syndic vient à échéance à la présente assemblée générale ordinaire. Le renouvellement du mandat de POLE CONCEPT jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire est mis au vote (majorité requise = majorité absolue).

Personne ne demande l'application du vote écrit.

VOTE / L'assemblée confirme à l'unanimité le mandat de la S.A. POLE CONCEPT comme syndic de la copropriété jusqu'à la prochaine assemblée ordinaire à tenir en 2023.

**6. Exercice 2022-2023**

**a) Fonds de roulement**

La valeur du fonds de roulement est actuellement de 3.500 €.

Il s'avère suffisant pour faire face aux dépenses de l'année.

**b) Fonds de réserve**

La valeur du fond de réserve est actuellement de 25.584,56 €.

Le syndic rappelle qu'en 2020 de gros travaux de remplacement d'une grande partie du réseau d'égouttage enterré à dû être fait car il était responsable d'infiltrations d'eau dans les murs des caves, la fosse ascenseur et chez le voisin de droite.

Après d'âpre discussions et négociation, le syndic a obtenu un remboursement de l'assurance pour une somme de plus de 24.572,38 € mais il subsiste un solde non couvert par l'assurance d'un montant de 12.108,11 €.

dans le prochain trimestre, soit on les ponctionne dans le Fonds de Réserve.

Vu les travaux à discuter plus bas dans l'ordre du jour, le syndic conseil aussi vivement de mettre une nouvelle

La somme de 10.000 € par an est proposée.

VOTE / L'assemblée décide de financer cette somme de 12.108,11 € via une ponction dans le Fonds de Réserve et décide, dans le même temps, de mettre en place une épargne au Fonds de Réserve à hauteur de 10.000 € par an en 4 appels de 2.500 € en commençant déjà dans ce troisième trimestre.

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*



c) Budget 2022-2023

Le budget a été fixé en tenant compte de l'augmentation du prix du mazout.

Le budget était fixé à la somme de 34.420 € mais depuis lors le prix du mazout a encore augmenté, dès lors le syndic propose de majorer cela à ma somme de 38.000 €

**VOTE / L'assemblée approuve le budget de l'exercice 2022-2023 hors travaux pour un montant de 38.000 €.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

d) Travaux soumis au vote de l'assemblée générale

i. Rénovation du hall d'entrée y compris porte ascenseur.

Le syndic représente les offres reçues pour la rénovation et peinture du hall et des portes déjà à l'époque de l'ancien syndic (2019) :

Les Entreprises et services – 9.354,50 € HTVA

Hafel – 6.430 € HTVA

Blanc Nuage – 7.631,88 € HTVA

Les prix auront certainement fortement augmenté.

La demande des propriétaires est de repeindre tous les murs, la peinture des portes, enlever la porte aveugle, changer le carrelage au sol, placement d'un ferme-porte qui permet de caler la porte en position ouverte et le placement de crochets à vélo.

Une proposition de placer des portes coulissantes afin de cacher les vélos sera étudiée en option.

**Vote/Après discussion les copropriétaires donnent mandat au Conseil de Copropriété pour faire le choix de la société qui effectuera les travaux de peinture, parmi les nouvelles offres demandées par le syndic. Les travaux seront commandés dans la foulée pour être exécutés avant la fin de cette année.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

ii. Remplacement parlophone.

Le syndic présente les offres reçues par l'ancien syndic (2019) :

Van Gheluwe : 5.885 € HTVA pour l'installation commune et 85 € HTVA pour les combinés

AVS Elektro : 3.765 € HTVA pour l'installation commune et 780 € HTVA pour tous les combinés

Les prix auront certainement fortement augmenté.

**Vote/Après discussion les copropriétaires donnent mandat au Conseil de Copropriété pour faire le choix de la société qui effectuera les travaux de remplacement de la parlophonie, parmi les nouvelles offres demandées par le syndic. Les travaux seront commandés dans la foulée pour être exécutés avant la fin de cette année.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

iii. Vérification des corniches et de la façade arrière du bâtiment.

Le syndic fera vérifier l'état des corniches avant et arrière, de la toiture et des façades. En cas de travaux urgents, mandat est donné au Conseil de Copropriété pour gérer les détails de l'intervention avec le syndic. En cas de travaux non urgents, un devis sera remis et discuté lors de la prochaine assemblée générale.

**VOTE / L'assemblée marque son accord sur cette décision.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*



## 7. Autres

### a) Reconduction de la clause de recouvrement pour charges impayées.

**Article 1 :** Les décomptes propres à chaque copropriétaire doivent être honorés en faveur des comptes de l'Association des Copropriétaires dans les 30 jours de la date d'édition. Les provisions fixées par l'assemblée générale sont payables au plus tard le 25 de chaque mois. Le Syndic rappelle que pour les provisions mensuelles votées, il n'y a pas de facture envoyée.

**Article 2 :** Toute somme impayée à son échéance entraînera de plein droit et sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, la déduction d'une pénalité de 15% avec un minimum de 150 €, ainsi que d'intérêts de retard au taux de 1 % par mois.

**Article 3 :** Le syndic adressera au copropriétaire défaillant une mise en demeure reproduisant le texte du présent document.

**Article 4 :** Si le copropriétaire reste en défaut de paiement dans les 15 jours de la date d'envoi de la mise en demeure, le Syndic transmettra le dossier de recouvrement au Conseil de la copropriété (avocat). Dans cette hypothèse, toute somme due à la copropriété devient immédiatement exigible.

**Article 5 :** Durant la période de carence, les autres copropriétaires de l'ACP DESCHANEL seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, fixés en dix millièmes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement des services communs, à la bonne administration et à l'entretien des parties communes. Le Syndic est autorisé à établir sur cette base des appels de fonds spécifiques.

**Article 6 :** Le Syndic est habilité à percevoir des locataires toutes les sommes dues par ceux-ci à leur propriétaire lorsque ce dernier reste en défaut de payer ses charges. Le Syndic a, à cet effet, de plein droit, entière délégation et délivrera valablement quittance des sommes reçues. Le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur des sommes quittancées par le Syndic.

Le locataire appelé à payer entre les mains du syndic sera personnellement tenu, envers la copropriété, des sommes dont il est redevable à compter de la notification qui lui est faite de la délégation.

**Article 7 :** Tout copropriétaire est responsable des personnes qui occupent son lot, à quelque titre que ce soit, en ce compris les locataires. Personne ne demande l'application du vote écrit.

### VOTE / L'assemblée vote l'application de cette clause à l'unanimité.

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

## 8. Points mis à l'ordre du jour par un propriétaire ou locataire

A la demande de [REDACTED]

- Encombrement dans la cave par des poubelles et des objets notamment au niveau des compteurs et parfois le long des murs.

Il est rappelé à chacun que les parties communes ne sont pas des espaces de stockage, que chacun doit organiser l'évacuation de ses propres affaires. Soit en allant porter ses encombrants dans un parc à container, soit en demandant leurs enlèvements à Brx-Propreté au numéro gratuit. Cet enlèvement est totalement gratuit. Le syndic rappellera ce point via une affiche en français et anglais.

- Information sur l'intervention de Proximus dans l'immeuble (fibre optique ?)

Proximus installe petit à petit la fibre optique dans l'ensemble des immeubles Bruxellois et donc également dans votre immeuble.

L'installation commune est financée par Proximus. Une fois l'installation terminée, il sera possible pour chacun de demander l'installation de la fibre jusque dans son appartement.

- Rajouter une prise dans les sous-sols.

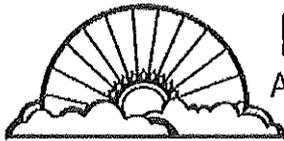
Le syndic attire l'attention sur le risque d'abus et d'utilisation de cette prise à des fins privées exagérées. Après discussion les copropriétaires unanimes ne marquent pas leurs accords sur cette installation.

A la demande de [REDACTED]

- Election d'un nouveau président de la copropriété (puisque le n'habite plus dans le bâtiment, je ne souhaite plus continuer d'assumer la présidence).

Point déjà discuté plus haut.

- Lancement des travaux de la réhabilitation du hall d'entrée et des portes d'ascenseur (décidé préalablement par la copropriété et repoussé à cause de la pandémie)



**Pôle Concept s.a.**

Avenue Paul Hymans, 105

B-1200 Bruxelles

7

Point déjà discuté plus haut.

- Considérer d'effectuer un état de lieu technique du bâtiment (contrôle de la toiture, de la façade arrière, état des corniches, bilan énergétique - pertinence d'installation des panneaux solaires, etc.)

Point partiellement discuté plus haut. S'il s'avère que la toiture n'est pas isolée, il est certain qu'il y aura moyen d'améliorer le PEB de l'immeuble.

On peut également prévoir l'isolation de la façade arrière, pour la façade avant il faut voir ce qui est possible de faire.

Pour le placement de panneaux solaire.

Il n'est pas intéressant d'injecter de l'électricité dans le réseau, il faut donc consommer tout ce que l'on produit. Ce n'est pas avec l'éclairage des communs et de l'ascenseur qu'une installation solaire se justifie. Peut-être que si on installe un boiler électrique pour chauffer l'eau sanitaire il y aura un gain.

Il y a peut-être une réflexion à faire mais en parallèle à une modernisation de la chaufferie.

Rien que moderniser la chaufferie fera faire des économies.

Dans un autre immeuble équipé de panneaux solaires, ils ont fait un prêt vert pour financer l'achat des panneaux, les certificats verts remboursent le prêt et finalement ils n'économisent que leurs consommations électriques. Mais le prix des certificats vert a diminué.

Le syndic demandera le cout à un architecte pour qu'il nous renseigne sur le coût de l'isolation complet du bâtiment et sur les primes qu'il serait possible d'obtenir.

\*\*\*\*\*

L'ordre du jour étant épuisé, le secrétaire donne lecture du présent procès-verbal.

Le Président invite ensuite tous les propriétaires encore présents ou leurs mandataires à signer avec le secrétaire et lui-même le présent procès-verbal.

La séance est levée à 19 heures 30

Le Président

Le secrétaire

Les propriétaires





**Pôle Concept** s.a.

Avenue Paul Hymans, 105  
B-1200 Bruxelles

1

1

Association des copropriétaires de la résidence Chaussée Saint Pierre 284  
Chaussée Saint Pierre 284, 1040 BRUXELLES  
N°BCE : 0830.876.759

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE deuxième séance**  
**DU MARDI 5 SEPTEMBRE 2023**

Le mardi 5 septembre 2023, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence Chaussée Saint Pierre 284 se sont réunis en assemblée générale ordinaire dans la salle « Carpe Diem », avenue de Tervuren 13 à 1040 Bruxelles.

La séance est ouverte à 18 heures 10, 6 propriétaires sur 14 sont présents ou représentés en séance, ils totalisent 375 des 1000 quotes-parts ; s'agissant d'une deuxième séance l'assemblée est d'office valablement constituée et l'assemblée générale peut valablement délibérer et statuer sur l'ordre du jour.

La liste des présences restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales et aux statuts de la copropriété.

L'assemblée aborde l'ordre du jour et prend les décisions suivantes :

**1. Formalités**

- a) **Validité de la convocation – Vérification des procurations – Détermination du quorum – Validité de l'assemblée. (Clé 50)**

Voir supra.

- b) **Nomination du président, des scrutateurs et du secrétaire de l'Assemblée.**

La loi précisant que l'assemblée doit être présidée par un propriétaire, [redacted] propose sa candidature qui est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

Personne ne demande l'application du vote écrit.

**VOTE / L'assemblée élit [redacted] comme président de séance.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

La Loi précise qu'il est nécessaire de nommer au moins un scrutateur dont le rôle est de vérifier la feuille de présence et le décompte des votes. Personne ne demande l'application du vote écrit.

**VOTE / L'assemblée élit [redacted] comme scrutateur de séance.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

Le syndic, représenté par [redacted] se propose aux propriétaires pour rédiger le procès-verbal des décisions de la présente assemblée générale. Cette proposition est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

Personne ne demande l'application du vote écrit.

**VOTE / L'assemblée élit [redacted] comme secrétaire de séance.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

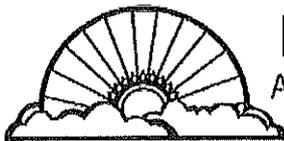
**2. Exercice 2022**

- a) **Approbation des comptes 2022.**

Les comptes de l'exercice 2022 ont été réalisés par les soins du syndic POLE CONCEPT et vérifiés [redacted]

Un comparatif des dépenses a été envoyé aux propriétaires.

L'approbation des comptes 2022 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).



**Pôle Concept s.a.**

Avenue Paul Hymans, 105

B-1200 Bruxelles

2

**VOTE / L'assemblée approuve les comptes de l'exercice 2022.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

**b) Rapport du syndic sur les contrats de fournitures régulières.**

Le syndic a transmis à tous les copropriétaires son rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières de la copropriété via courrier.

*Il n'y a pas de vote de l'assemblée sur ce point.*

**c) Décharges au syndic, au vérificateur aux comptes et au conseil de copropriété.**

La décharge au syndic POLE CONCEPT pour son activité durant l'exercice 2022 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

Personne ne demande l'application du vote écrit.

**VOTE / L'assemblée donne décharge au syndic POLE CONCEPT pour son activité durant l'exercice 2022.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

La décharge au commissaire aux comptes pour son activité durant l'exercice 2022 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue). Personne ne demande l'application du vote écrit.

**VOTE / L'assemblée donne décharge au commissaire aux comptes pour son activité durant l'exercice 2022.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

La décharge au conseil de copropriété pour son activité durant l'exercice 2022 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue, le Conseil de Copropriété ne participant pas au vote). Personne ne demande l'application du vote écrit.

**VOTE / L'assemblée donne décharge au conseil de copropriété pour son activité durant l'exercice 2022.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

**3. Elections statutaires**

**a) Attribution des mandats du Conseil de copropriété**

L'assemblée est invitée à se prononcer sur les candidatures de [REDACTED], ainsi que de [REDACTED] comme membres du Conseil de Copropriété présentées globalement.

**VOTE / L'assemblée nomme Messieurs ESSENDER et MOUCHETTE qui lui assurera la fonction de président, le mandat de membres du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée ordinaire à tenir en 2023.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

**b) Attribution du mandat de commissaire aux comptes**

La loi du 6 mai 2010 impose aux copropriétés de choisir un commissaire aux comptes, propriétaire ou non qui devra remplir sa mission suivant les modalités qui seront fixées dans les statuts.

Personne ne demande l'application du vote écrit.

**VOTE / L'assemblée attribue jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire le mandat de Commissaire aux comptes à Monsieur ESSENDER qui remettra un rapport écrit à l'assemblée de 2024 sur les comptes 2023.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*



**Pôle Concept** s.a.

Avenue Paul Hymans, 105

B-1200 Bruxelles

3

c) Attribution du mandat de Syndic

Le mandat du syndic vient à échéance à la présente assemblée générale ordinaire. Le renouvellement du mandat de POLE CONCEPT jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire est mis au vote (majorité requise = majorité absolue).

Personne ne demande l'application du vote écrit.

**VOTE / L'assemblée confirme à l'unanimité le mandat de la S.A. POLE CONCEPT comme syndic de la copropriété jusqu'à la prochaine assemblée ordinaire à tenir en 2024.**

4. Exercice 2023

a) Fonds de roulement

La valeur du fonds de roulement est actuellement de 3.500 €. Il s'avère suffisant pour faire face aux dépenses de l'année.

b) Fonds de réserve

La valeur du fond de réserve est actuellement de 23.106,99 €.

Vu les travaux à discuter plus bas dans l'ordre du jour, le syndic conseil aussi vivement de continuer l'effort d'épargne en place.

La somme de 10.000 € par an est proposée.

**VOTE / L'assemblée décide de mettre en place une épargne au Fonds de Réserve à hauteur de 10.000 € par en 4 appels de 2.500 € en commençant déjà dans ce troisième trimestre.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

c) Budget 2023

Le budget a été fixé en tenant compte de l'augmentation du prix du mazout.

Le budget proposé par le syndic pour l'année 2023 est de 37.400,00€ hors travaux, le syndic propose de maintenir les appels de provisions actuels qui s'élèvent pour l'année à 38.000,00€

**VOTE / L'assemblée approuve le budget de l'exercice 2023 hors travaux pour un montant de 38.000 €.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

d) Travaux soumis au vote de l'assemblée générale

i. Remplacement parlophonie.

Le syndic présente les offres reçues par l'ancien syndic (2019) :

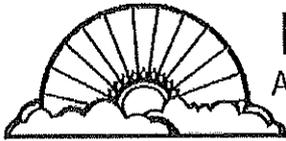
Van Gheluwe : 5.885 € HTVA pour l'installation commune et 1.105 € HTVA pour les combinés

AVS Elektro : 3.765 € HTVA pour l'installation commune et 780 € HTVA pour tous les combinés

Et une offre récente de la société TARAVELLA au prix de 1.205,85 € HTVAC pour l'installation commune et 1625 € HTVA pour tous les combinés soit un total de 3.000,70 € TVAC.

**Vote/Après discussion les copropriétaires choisissent la société TARAVELLEC pour effectuer les travaux de remplacement de la parlophonie. Les travaux seront financés par le Fonds de Réserve.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*



ii. Vérification des corniches et de la façade arrière du bâtiment – Etat du dossier

Pour ce point il avait été acté ceci :

*Le syndic fera vérifier l'état des corniches avant et arrière, de la toiture et des façades. En cas de travaux urgent, mandat est donné au Conseil de Copropriété pour gérer les détails de l'intervention avec le syndic. En cas de travaux non urgent, un devis sera remis et discuté lors de la prochaine assemblée générale.*

A ce jour la société BCE doit encore faire cette inspection malgré nos différentes relances, le syndic propose de demander cette inspection toiture à une autre société.

**VOTE / L'assemblée marque son accord sur cette décision.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

iii. Isolation du bâtiment

Il est possible d'isoler le toit, la façade arrière et pour l'avant normalement aussi mais il faut voir ce que l'urbanisme nous autorisera de faire au niveau des matériaux et du look de la façade.

Il y a beaucoup de prime à obtenir (les primes seront sans doute supprimées à partir de fin 2024), mais avant cela il faut faire les travaux et les payer à 100% avant de l'obtenir.

Ce sont des travaux relativement coûteux et il faudra s'attacher les services d'un architecte.

Le syndic propose de s'attacher les services de l'architecte LAMBERT.

**VOTE / Après discussion l'assemblée choisit l'architecte Lambert pour faire un état des lieux du bâtiment et écrire un cahier de charge en fonction des désordres constatés et pour isoler le bâtiment.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

5. Autres

a) Reconduction de la clause de recouvrement pour charges impayées.

**Article 1 :** Les décomptes propres à chaque copropriétaire doivent être honorés en faveur des comptes de l'Association des Copropriétaires dans les 30 jours de la date d'édition. Les provisions fixées par l'assemblée générale sont payables au plus tard le 25 de chaque mois. Le Syndic rappelle que pour les provisions mensuelles votées, il n'y a pas de facture envoyée.

**Article 2 :** Toute somme impayée à son échéance entraînera de plein droit et sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, la déduction d'une pénalité de 15% avec un minimum de 150 €, ainsi que d'intérêts de retard au taux de 1 % par mois.

**Article 3 :** Le syndic adressera au copropriétaire défaillant une mise en demeure reproduisant le texte du présent document.

**Article 4 :** Si le copropriétaire reste en défaut de paiement dans les 15 jours de la date d'envoi de la mise en demeure, le Syndic transmettra le dossier de recouvrement au Conseil de la copropriété (avocat). Dans cette hypothèse, toute somme due à la copropriété devient immédiatement exigible.

**Article 5 :** Durant la période de carence, les autres copropriétaires de l'ACP CHAUSSEE SAINT PIERRE seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, fixés en dix millièmes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement des services communs, à la bonne administration et à l'entretien des parties communes. Le Syndic est autorisé à établir sur cette base des appels de fonds spécifiques.

**Article 6 :** Le Syndic est habilité à percevoir des locataires toutes les sommes dues par ceux-ci à leur propriétaire lorsque ce dernier reste en défaut de payer ses charges. Le Syndic a, à cet effet, de plein droit, entière délégation et délivrera valablement quittance des sommes reçues. Le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur des sommes quittancées par le Syndic.

Le locataire appelé à payer entre les mains du syndic sera personnellement tenu, envers la copropriété, des sommes dont il est redevable à compter de la notification qui lui est faite de la délégation.

**Article 7 :** Tout copropriétaire est responsable des personnes qui occupent son lot, à quelque titre que ce soit, en ce compris les locataires. Personne ne demande l'application du vote écrit.

**VOTE / L'assemblée vote l'application de cette clause à l'unanimité.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*



**Pôle Concept s.a.**

Avenue Paul Hymans, 105

B-1200 Bruxelles

5

**6. Points mis à l'ordre du jour par un propriétaire ou locataire**

A la demande de [REDACTED]

- Possibilité d'installer des panneaux solaires sur le toit, et de créer un partage au sein du bâtiment. Le toit est grand, plat et particulièrement bien orienté (plein sud) pour une installation optimale. Ce point a déjà été discuté en AGO en 2022, mais les conditions ont changé à Bruxelles et il est possible d'autoconsommer l'énergie pour les communs et aussi par les habitants (via communauté d'énergie)

Monsieur Belon nous fait savoir qu'il ne souhaite plus mettre ce point à l'ordre du jour pour le moment.

\*\*\*\*\*

L'ordre du jour étant épuisé, le secrétaire donne lecture du présent procès-verbal.

Le Président invite ensuite tous les propriétaires encore présents ou leurs mandataires à signer avec le secrétaire et lui-même le présent procès-verbal.

La séance est levée à 19 heures 10

Le Président

Le secrétaire

Les propriétaires







**Pôle Concept** s.a.  
Avenue Paul Hymans,105  
B-1200 Bruxelles

5° les procès-verbaux des assemblées des trois dernières années (art. 3.94, §1)

Voici la liste des assemblées générales, ordinaires et/ou extraordinaires des trois dernières années à la date de votre demande. Une copie de chaque procès-verbal est annexée à notre présente réponse.

- assemblée général ordinaire du 16.05.2022 *(annexe 2)*
- assemblée général ordinaire du 05-09-2023 *(annexe 3)*
- assemblée général ordinaire du 03.10.2024 *(annexe 4)*

L'assemblée générale ordinaire de 2020 devait convoquée dans le courant de la seconde quinzaine du mois de mai 2020 ; elle a été annulée en exécution des décisions gouvernementales imposées par la crise sanitaire. Eu égard à ces mêmes circonstances l'assemblée n'a pu se tenir en 2021.

5° les décomptes des charges des deux dernières années (art. 3.94, §1, 5°)

L'exercice comptable de la copropriété couvre la période 1<sup>er</sup> janvier – 31 décembre et les décomptes ont une périodicité annuelle.

Voici la liste des décomptes de copropriété des deux dernières années à la date de votre demande. Une copie de chaque décompte qui comprend, entre autres, le relevé des dépenses ainsi que les factures individuelles avec les frais répartis, est annexée à notre présente réponse.

- Comptes annuels 2022 *(annexe 5)*
- Comptes annuels 2023 *(annexe 6)*

6° le dernier bilan approuvé par l'assemblée générale (art. 3.94, §1, 6°)

L'assemblée générale ordinaire du 3 octobre 2024 a approuvé le bilan arrêté à la date du 31 décembre 2023. Vous trouverez en annexe une copie de ce bilan. *(annexe 7)*

*En dehors du prescrit de l'article 3.94, §1 du Code Civil, nous estimons devoir compléter l'information des acquéreurs par la transmission des informations ou précisions suivantes :*

**A/ le dossier d'intervention ultérieure**

Il n'y a pas de dossier d'intervention ultérieure au nom de la copropriété. Aucune des tâches et obligations des copropriétaires portant sur la partie du dossier d'intervention ultérieure relative aux parties communes n'a été confiée au syndic.

Néanmoins les dossiers relatifs aux derniers travaux réalisés peuvent être consultés en nos bureaux moyennant la prise d'un rendez-vous. Il s'agit essentiellement du dossier de modernisation de l'ascenseur et de la réfection de l'ensemble du réseau d'égouttage.

**B/ Exercice d'une activité polluante et certificat de performance énergétique partiel**

Nous ne disposons d'aucune information relative à l'exercice d'une activité polluante tant dans les biens objets de la présente mutation que dans l'ensemble du complexe immobilier, parties communes et parties privatives.



**Pôle Concept** s.a.

Avenue Paul Hymans,105

B-1200 Bruxelles

C/ Acte de base et millièmes du lot cédé

En annexe une copie de l'acte de base. Vous y lirez en page 19 et suivantes qu'il existe deux quotités attachées aux lots. La première ne concerne que le terrain et les égouts. La seconde utilisée pour l'entretien et les réparations des parties communes est celle qui est appliquée dans l'établissement des décomptes et les votes en assemblée générale.

C/ Certificat de performance énergétique

Nous ne disposons pas d'un certificat de performance énergétique partiel pour cet immeuble.

Nous espérons ainsi avoir répondu à votre demande et restons à votre disposition pour toute information complémentaire.

Nous vous remercions de noter que les frais de transmission des présentes informations s'élèvent à 125,00 € (réponse à l'article 3.94 §1 du Code Civil). En application de l'article 3.94, §4 ces frais seront portés en compte privatif de l'actuelle propriétaire à la prochaine clôture des comptes, soit le 31/12/2024.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, l'assurance de notre parfaite considération.



**Nathalie d'HENNEZEL**  
**Notaire**

Avenue de la Houlette 42 - 1170 Bruxelles - tél. 02/ 672.77.70 - fax 02/ 672.78.33



Date : 27/04/2016

**REGLEMENT DE COPROPRIETE MODIFICATIF**

L'AN DEUX MILLE SEIZE

Le vingt-sept avril

Nous, Maître **Nathalie d'HENNEZEL**, Notaire de résidence à Watermael-Boitsfort.

A COMPARU

DROIT  
D'ECRITURE :  
50,00 €

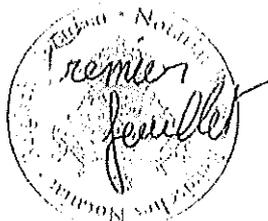
[REDACTED]

Ci-après dénommée « le comparant ».

**LECTURE INTEGRALE OU PARTIELLE**

L'acte sera commenté dans son intégralité par le notaire instrumentant. Le comparant déclare qu'il a reçu le projet d'acte dans un délai qui lui a été suffisant pour l'examiner utilement, et en tous cas au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes, qu'il en a pris connaissance et qu'il n'exige pas une lecture intégrale de l'acte. Les modifications éventuelles qui ont été ou seront apportées seront cependant toujours lues intégralement.

Lequel comparant nous a requis d'acter authentiquement ce qui suit :



*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

## **EXPOSE PREALABLE**

Aux termes de statuts d'immeuble dressé par le Notaire Pierre De Cort, à Etterbeek, le 16 janvier 1976, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles le 5 mars suivant, volume 5451 numéro 17, l'immeuble ci-après décrit a été placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée :

### **COMMUNE D'ETTERBEEK- cinquième division**

Un complexe sis Chaussée Saint-Pierre où il développe une façade d'environ vingt mètres vingt comprenant un immeuble d'habitation portant le numéro 284 de ladite chaussée, comportant un rez-de-chaussée et quatre étages et garage, suivi d'un grand garage sans étage sous charpente métallique, ayant son accès à rue par le petit garage ; cadastré selon titre : l'immeuble d'habitation et le garage, section A numéro 535 N, et le grand garage de fond, section A numéro 535P ; cadastré selon récent extrait de la matrice cadastrale : section A numéro 535R (numéro d'identification parcellaire des parties communes : 0353RP0000).

La copropriété ayant été informée que la loi sur le régime de la copropriété et de l'indivision forcée datant du 8 juillet 1924 avait été modifiée par la loi du 30 juin 1994 et plus récemment par la loi du 2 juin 2010 tendant à moderniser le fonctionnement des copropriétés et à accroître la transparence de leur gestion, a déclaré vouloir procéder au toilettage du règlement de copropriété pour le rendre conforme à la loi actuelle.

Aux termes d'une décision prise par l'assemblée générale des copropriétaires tenue à la date du 26 mai 2011, celle-ci a confié la mission au syndic de constater authentiquement ledit toilettage du règlement de copropriété.

Il est dès lors proposé ainsi qu'il suit le nouveau règlement de copropriété.

## **REGLEMENT DE COPROPRIETE**

### **I.- EXPOSE GENERAL**

#### **Article 1.- Définition et portée**

Le présent règlement de copropriété comprend notamment:

- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes,
- les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale,
- le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat, les modalités du renouvellement de celui-ci et de renon éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission,
- la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

### **II.- DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES**

#### **Article 2.- Destination des lots privatifs**

Les locaux, en dehors de ceux constituant l'exploitation et l'administration du rez-de-chaussée commercial, sont uniquement destinés à l'habitation résidentielle à l'exclusion de tout usage commercial. L'exercice d'une profession libérale peut être toléré, moyennant toutes les autorisations administratives s'il y a lieu, pour

autant qu'il ne trouble pas la jouissance des autres occupants, et moyennant l'accord de l'assemblée générale, statuant à la majorité absolue.

### **Article 3.- Jouissance des parties privatives et communes**

#### **a) Principes**

Chacun des copropriétaires et des occupants a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et le règlement d'ordre intérieur, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et occupants et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'isolation de l'immeuble.

Les copropriétaires et occupants ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires et occupants.

Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service ou celui de leurs visiteurs.

Est incompatible avec ces principes notamment le fait pour un propriétaire ou occupant d'un lot privatif d'encombrer de quelque manière que ce soit les parties communes à l'usage de tout ou partie des copropriétaires et d'y effectuer des travaux ménagers tels que, notamment, le battage et le brossage de tapis, literies et habits, l'étendage de linge, le nettoyage de meubles ou ustensiles.

Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Après vingt-deux heures jusqu'à huit du matin, tout propriétaire ou occupant devra en tout cas s'abstenir d'être à la source de toute nuisance sonore.

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités des propriétaires ou occupants ne peuvent nuire aux autres occupants et sont soumises aux prescriptions du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur.

Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

#### **b) Accès au toit**

L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture. Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts de voix des copropriétaires présents ou représentés.

#### **c) Distribution intérieure des locaux**

Chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux, mais avec l'assentiment écrit d'un architecte agréé par le syndic et sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires et occupants de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes,



*Handwritten signature and initials 'NF'.*

---

sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts de voix des copropriétaires présents ou représentés.

**d) Travaux dans les lots privatifs**

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire est libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

**e) Emménagements - Déménagements**

Chaque copropriétaire sera responsable des dégâts pouvant être causés à l'immeuble par ses emménagements et déménagements, ou ceux de ses locataires.

Les emménagements et déménagements devront se faire par le biais d'un élévateur donnant accès aux fenêtres de la façade à rue.

Tolérance est accordée pour les appartements arrières, qui pourront utiliser la cage d'escalier à leur risque et péril concernant les dégradations aux parties communes.

Toutes dégradations commises à la façade ou à d'autres parties de l'immeuble au cours de ces déménagements ou emménagements, seront supportées par celui qui aura ordonné ceux-ci, et sur simple demande lui adressée par le syndic avec facture justificative.

N'est pas considéré comme un emménagement ou déménagement, l'entrée ou la sortie d'un petit meuble pouvant facilement et sans dommage être introduit dans la cage d'escalier ou dans l'ascenseur.

**f) Inaction d'un copropriétaire**

Lorsqu'un propriétaire néglige d'effectuer des travaux nécessaires à son lot privatif et expose, par son inaction, les autres lots privatifs ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.

**Article 4.- Limites de la jouissance des parties privatives**

**a) Harmonie**

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et, en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, ou en cas d'urgence par le syndic.

Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

**b) Fenêtres, portes fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes**

Les propriétaires pourront établir des volets, persiennes et autres dispositifs de protection pour autant qu'ils soient de modèle agréé par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des voix.

Le placement et le remplacement des fenêtres, portes fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes privatifs constituent des charges privatives à chaque lot privatif.

### c) Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l'immeuble, à l'exception de placards, de modèles agréés par l'assemblée, annonçant la location ou la vente des locaux.

Toutefois, pour ce qui concerne le rez-de-chaussée commercial, une enseigne en façade est admise, ainsi que la publicité. Cette enseigne ne pourra dépasser la largeur de la vitrine et du porche d'entrée, et aura une hauteur maximum de un mètre.

### d) Location

Le copropriétaire peut donner sa propriété privative en location ; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté par écrit.

Les baux accordés, contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement et du règlement d'ordre intérieur, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic de la concession d'un droit d'occupation (personnel ou réel).

Le syndic portera à la connaissance des locataires et occupants les modifications au présent règlement, au règlement d'ordre intérieur ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

### e) Animaux

Les animaux sont autorisés dans la copropriété à titre de simple tolérance. S'ils devenaient source de nuisance, l'assemblée pourra retirer cette tolérance et appliquer des astreintes en cas de non-respect de ses décisions

### f) Caves

Toutes les caves de l'immeuble sont destinées à dépendre de l'un ou l'autre des appartements dont l'immeuble est constitué.

Il ne leur est attribué dans les parties communes aucune quotité distincte de celle attribuée à l'appartement dont elle dépend.

Une cave ne peut être louée ou concédée en jouissance qu'à un occupant d'un appartement dans l'immeuble.

## **Article 5.- Transformations**

### a) Modifications des parties communes

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

S'il s'agit de percer des gros murs ou des murs de refend ou de modifier l'ossature en béton armé, les travaux ne peuvent être exécutés que sous la surveillance d'un architecte, d'un ingénieur, ou à leur défaut,



Handwritten initials 'b' and 'NH'.

---

de tout autre technicien désigné par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus à l'architecte, ingénieur ou technicien sont à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

En outre, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégage pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux sont exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux pourraient entraîner tant aux éléments privatifs qu'aux parties communes.

b) Modifications des parties privatives

Il est interdit aux propriétaires, même à l'intérieur de leurs locaux privés, de modifier les choses communes.

**III.- TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN**

**Article 6.- Généralités**

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant les quotes-parts de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

**Article 7.- Genre de réparations et travaux**

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes ;
- réparations indispensables mais non urgentes ;
- réparations et travaux non indispensables.

**Article 8.- Réparations urgentes**

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale. Les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle.

**Article 9.- Réparations ou travaux indispensables mais non urgents**

Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotes-parts dans les parties communes. Ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche.

Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et sont alors obligatoires pour tous.

**Article 10.- Servitudes relatives aux travaux**

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs lots privatifs (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes ; il en est de même pour les contrôles éventuels des canalisations privatifs, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs lots privatifs, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métier exécutant des réparations et travaux nécessaires aux parties communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec célérité et propreté.

A moins qu'il s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne peut être exigé du premier juillet au trente et un août.

Le syndic devra prévenir préalablement les propriétaires de l'exécution des travaux, au moins 15 jours à l'avance en ce qui concerne les réparations non-urgentes et 2 jours à l'avance en ce qui concerne les réparations urgentes, sauf si l'urgence devait nécessiter une intervention immédiate.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif au syndic, de manière à pouvoir accéder aux lots privatifs si la chose est nécessaire.

Tout contrevenant à cette disposition supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de cette omission.

Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes qui sont décidées conformément aux règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

De même, pendant toute la durée des travaux, les copropriétaires doivent supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs pendant les travaux aux parties communes ou privatives de l'immeuble.

Les corps de métier peuvent avoir accès dans les parties où doivent s'effectuer lesdits travaux et les matériaux à mettre en œuvre peuvent donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.

Si un copropriétaire fait effectuer des travaux d'une certaine importance, le syndic peut exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour.

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux, du matériel ou autres seront strictement délimités par le syndic.

Le propriétaire responsable des travaux est tenu de remettre en état parfait le dit emplacement et ses abords ; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic a le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

#### **IV.- CHARGES COMMUNES**

##### **Article 11.- Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes**

Les charges communes générales incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes fixées, en principe, en fonction de la valeur respective de leur lot privatif.

Sont considérées comme **charges communes générales** :

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires ; les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité, celles d'entretien et la réparation des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble ;

b) les frais d'administration, le salaire du syndic et, le cas échéant, le salaire du commissaire, les fournitures de bureau, les frais de correspondance ;



*f*

*NT*

- 
- c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires ;
  - d) les primes d'assurances relatives aux choses communes et à la gestion de la copropriété à contracter par le syndic ;
  - e) l'entretien des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol ;
  - f) les dépenses relatives à l'ascenseur ;
  - g) les indemnités dues par la copropriété ;
  - h) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

Cette liste est exemplative et non exhaustive.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes. Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

#### **Article 12.- Chauffage central**

Quatre-vingt pour cent des frais de consommation du chauffage des locaux privatifs sont supportés par chacun suivant les indications des compteurs de répartition ; les autres vingt pour cent sont répartis en fonction des quotités, le rez-de-chaussée commercial étant exclu de cette répartition.

N'étant pas relié au chauffage commun, le rez-de-chaussée commercial ne participe également pas aux frais d'entretien, réparation et consommation du chauffage central.

#### **Article 13.- Impôts**

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble soient directement établis par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts sont répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble.

#### **Article 14.- Charges dues au fait d'un copropriétaire - Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire**

Les frais résultant d'une réparation causée par l'occupant sont à sa charge ou, à défaut de paiement, à charge du propriétaire du lot privatif concerné.

De même, les frais qui seraient exposés par la copropriété aux balcons dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif doivent être remboursés par le propriétaire concerné s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus de son fait.

Dans le cas où les charges communes devaient augmenter par le fait d'un copropriétaire ou du locataire ou occupant d'un des lots privatifs, la personne à l'origine de l'augmentation sera seule à la supporter.

#### **Article 15.- Recettes au profit des parties communes**

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à l'association des copropriétaires qui décidera de leur affectation.

#### **Article 16.- Modification de la répartition des charges**

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés peut décider de modifier la répartition des charges communes.

Tout copropriétaire peut également demander au juge de modifier 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.

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic doit établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte, sans que ce décompte ne puisse remonter à plus de cinq ans.

Ce décompte doit être approuvé, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision ou du jugement coulé en force de chose jugée.

Ce décompte reprendra les sommes à rembourser à chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la hausse.

Ces paiements doivent s'effectuer sans intérêt dans les deux mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

La créance ou la dette dont question ci-avant est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans avant la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire prorata temporis. La date à prendre en considération est celle du jour où la cession a eu date certaine.

#### **Article 17.- Cession d'un lot**

##### **a) Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot**

Avant la signature de la convention de cession, ou de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant transmet au cessionnaire les informations et documents communiqués par le syndic dans les quinze jours de leur demande, à savoir :

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après;

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 avant la date certaine du transfert de 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 dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges de deux dernières années;

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant avise les parties de la carence du syndic si celui omet de répondre totalement ou partiellement dans les quinze jours de la demande.

##### **b) Obligations du notaire**

En cas de cession entre vifs ou pour cause de mort de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants :



f.

Nt

---

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, 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 la 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 antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Si le copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au point a) du présent article et que la convention sous seing privé ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le syndic, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire.

A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande visée au point b) du présent article, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

### **c) Obligation à la dette**

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point b) du présent article sous les numéros 1°, 2°, 3° et 4° ainsi que les charges ordinaires 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 et y voter.

En cas de transmission de la propriété ou de démembrement du droit de propriété d'un lot privatif:

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.

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

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 pose d'une nouvelle chape de toiture, ...

Les créances nées après la date de la transmission à la suite d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de son affectation.

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.

#### **d) Décomptes**

Pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte est établi forfaitairement tant à l'égard de l'association des copropriétaires qu'entre les parties sur base de l'exercice précédent.

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la rédaction des décomptes et de la transmission des informations visées au points a) et b) du présent article par le syndic lors de la cession d'un lot privatif sont supportés par le copropriétaire cédant.

#### **e) Arriérés de charges**

Lors de la signature d'un acte authentique de cession d'un lot, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avisera le syndic par pli recommandé envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivent la réception de l'acte authentique.

A défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt exécution mobilière notifiée dans les douze jours ouvrables qui suivent la réception de cet acte, le notaire pourra valablement payer le montant des arriérés au cédant.

#### **Article 18.- Fonds de roulement**

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de trois mois, en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble.

Le syndic se charge de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'un lot privatif de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble.

Le montant initial de cette provision est fixé par le syndic sur base des évaluations et est exigible au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif.

#### **Article 19.- Fonds de réserve**

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic peut faire appel à une provision supplémentaire dont le montant est fixé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

L'assemblée générale peut ensuite décider de dispositions particulières pour la gestion de ce fonds de réserve, sans préjudice des obligations légales imposées au syndic.

#### **Article 20.- Paiement des charges communes**



ds

NH

---

Toutes les sommes réclamées par le syndic pour le compte de la copropriété sont payables au plus tard dans les vingt jours suivant l'envoi des comptes ou la demande de provision.

Après la date d'échéance, un rappel de paiement est transmis aux débiteurs. En cas de non-paiement dans les quinze jours, le syndic adresse, aux frais du débiteur, un second rappel par lettre recommandée à la poste. Sans paiement, une mise en demeure est adressée, qui restée sans suite, entraînera la poursuite devant la juridiction compétente.

Toute somme non payée dans les vingt jours est de plein droit et sans mise en demeure productive d'un intérêt de quatorze pour cent (14%) l'an, jusqu'au paiement.

A défaut pour le débiteur de payer la somme réclamée par le syndic dans le délai précité de vingt jours, celui-ci est en outre redevable vis-à-vis de la copropriété d'une somme équivalente à quinze pour cent (15%) du montant impayé avec un minimum de cent euros (100€), outre les intérêts.

#### **Article 21.- Recouvrement des charges communes**

Le syndic, en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

a) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, cession des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils sont défaillants envers la copropriété.

Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne peut s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui aura donné quittance.

c) à réclamer aux copropriétaires, en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes, à titre de provision.

Tous les copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

#### **Article 22.- Comptes annuels du syndic**

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée. Le syndic peut tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de la trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de

roulement et du fonds de réserve, ainsi que les créances et les dettes des copropriétaires. L'assemblée générale, statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.

Le syndic présente annuellement les comptes de l'association des copropriétaires à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

Ce compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, est clôturé en fin d'année comptable, dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Les comptes sont vérifiés par le commissaire aux comptes.

**V.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES - MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES**

**Section 1.- Association des copropriétaires**

**Article 23.- Dénomination – Siège – Numéro d'entreprise**

Cette association est dénommée « ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE SAINT-PIERRE ». Elle a son siège dans l'immeuble sis à 1040 Etterbeek, chaussée Saint-Pierre 284. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

**Article 24.- Personnalité juridique - Composition**

L'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique dès que les deux conditions suivantes sont réunies :

- la cession ou l'attribution d'un lot donnant naissance à l'indivision,
- la transcription des présents statuts à la conservation des hypothèques compétente.

A défaut de transcription, l'association des copropriétaires ne peut se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposent de la faculté d'en faire état contre elle.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à leurs quotes-parts dans les parties communes.

**Article 25.- Dissolution – Liquidation**

**a) Dissolution**

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin. Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association.

L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique.

Toutefois, l'assemblée générale ne peut la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

L'association des copropriétaires peut enfin être dissoute par le juge à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

**b) Liquidation**



f

NT

---

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure dans l'immeuble, objet des présents statuts.

L'assemblée générale des copropriétaires ou, si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 186 à 18, 190 à 195 § 1 et 57 du Code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

L'acte constatant la clôture de la liquidation doit être notarié et transcrit à la conservation des hypothèques.

Toutes actions intentées contre les copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans à compter de cette transcription.

L'acte de clôture de liquidation contient :

a) l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription ;

b) 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.

#### **Article 26.- Patrimoine de l'association des copropriétaires**

L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet.

En conséquence, l'association des copropriétaires ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, qui restent appartenir aux copropriétaires ; il en est notamment ainsi des parties communes.

L'association des copropriétaires peut dès lors être propriétaire de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment les espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien, à l'exclusion de tous éléments décoratifs ou utilitaires autres que ceux nécessaires à l'entretien tels qu'antennes, tableaux, objets décorant des parties communes.

#### **Article 27.- Objet**

L'association des copropriétaires a pour objet la conservation et l'administration de l'immeuble.

#### **Article 28.- Solidarité divisée des copropriétaires**

Sans préjudice de l'article 577-9, § 5 du Code civil, 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.

En cas d'action intentée par un copropriétaire et à défaut de décision coulée en force de chose jugée, si la responsabilité de l'association des copropriétaires est mise en cause, ledit copropriétaire participera aux frais de procédure et d'avocat en proportion de sa quote-part dans les parties communes, sans préjudice du décompte final si, à la suite de cette décision, l'association des copropriétaires est condamnée.

#### **Article 29.- Actions en justice – Frais**

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Elle est valablement représentée par le syndic.

Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé par pli recommandé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

## **Section 2.- Assemblées générales des copropriétaires**

### **Article 30.- Pouvoirs**

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au syndic, au commissaire aux comptes et à l'éventuel conseil de copropriété ainsi qu'à chaque copropriétaire ou occupant.

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

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

- la nomination et la révocation du syndic,
- la nomination d'un syndic provisoire,
- la dissolution de l'association des copropriétaires.

L'assemblée générale ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l'association des copropriétaires sauf si tous les copropriétaires interviennent.

### **Article 31.- Composition**

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre des quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes.

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'emphytéose, 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.

### **Article 32.- Procurations**

Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

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

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



cb

NH

---

pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations l'assemblée.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par un expert.

#### **Article 33.- Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire**

L'assemblée générale annuelle se tient la deuxième quinzaine du mois de mai à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

#### **Article 34.- Convocations**

##### **a) Principes**

La convocation indique l'endroit, 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** doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

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

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

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

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

##### **b) Délais**

Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont envoyées quinze jours calendrier au moins avant la date de l'assemblée.

La convocation est envoyée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par tout mode de communication écrit, même non signé, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.

##### **c) Adresse de convocation**

Les intéressés doivent notifier au syndic par lettre recommandée ou contre accusé de réception tous changements d'adresse. Les convocations sont valablement faites à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi.

##### **d) Syndic et syndic provisoire**

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice de l'application de l'article 577-6, § 7 alinéa 6 du Code civil.

##### **e) Consultation**

La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

### **Article 35.- Ordre du jour**

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

Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires 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.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires 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 aux dispositions de l'article 577-8, § 4, 1<sup>o</sup>, 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.

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

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

### **Article 36.- Constitution de l'assemblée**

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

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

### **Article 37.- Présidence - Bureau - Feuille de présence**

L'assemblée désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président et au moins un assesseur qui forment le bureau. Son président doit être un copropriétaire.

Ils peuvent être réélus.

S'il est désigné par l'assemblée générale, conformément à l'article 577-6, § 10, alinéa 2, le syndic remplit le rôle de secrétaire.

Il est tenu une feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire ; cette feuille de présence sera certifiée conforme par les membres du bureau.

### **Article 38.- Délibérations**

#### **a) Droit de vote**

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

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

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire.

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.

#### **b) Quorum de présence - Deuxième assemblée**

---

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 propriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

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

### **c) Règles de majorité**

#### **1° Majorité absolue**

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi ou les présents statuts.

#### **2° Majorité spéciale - Unanimité.**

L'assemblée générale décide :

1° à la **majorité des trois quarts** des voix présentes ou représentées :

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

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

c) 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.

S'il est créé, le conseil de copropriété pourra prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces et 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 pourra recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés. 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.

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

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

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

2° à la **majorité des quatre cinquièmes** des voix présentes ou représentées :

- 
- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;
  - b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;
  - c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;
  - d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;
  - e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs ;

3° Il est statué à l'**unanimité** des voix de tous les copropriétaires :

- sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble ;

- sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

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.

#### **d) Considérations pratiques**

Lorsque l'**unanimité** est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité de tous les copropriétaires.

Lorsqu'une **majorité spéciale** est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

Le copropriétaire **défaillant** est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale.

Le copropriétaire ou son mandataire qui **s'abstient** est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote.

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

#### **e) Vote par écrit**

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.

#### **f) Procès-verbaux - Consultation**

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires 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.

Le syndic consigne les décisions visées aux §§ 10 et 11 de l'article 577-6 dans le registre prévu à l'article 577-10 § 3 dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires.

Si un copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il doit en informer le syndic par écrit.

---

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

**Article 39.- Actions en justice**

**a) Par l'association des copropriétaires**

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Nonobstant l'article 577-5, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

**b) Par un copropriétaire**

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.

Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

Par dérogation à l'article 577-2 § 7 du Code civil :

- le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire, l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017 alinéa 4 du Code judiciaire.

- Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la

---

charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

Ces dérogations ne seront cependant applicables que lorsque les décisions judiciaires seront coulées en force de chose jugée.

**c) Par un occupant**

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 peut demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 577-10, § 4 du Code civil.

Le juge peut, avant de dire droit, et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

**Article 40.- Opposabilité - Information.**

Toutes décisions de l'assemblée générale 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.

Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

1° en ce qui concerne les décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du registre contenant les décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;

2° en ce qui concerne les décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste.

Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

**VI.- NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC**

**Article 41.- Nomination**

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. Son mandat ne peut excéder trois ans. Il est renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité.

---

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

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

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires doivent figurer dans un contrat écrit.

**Article 42.- Révocation - Délégation - Syndic provisoire**

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

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

Le juge peut également, à la requête d'un copropriétaire, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, en cas d'empêchement ou de carence du syndic. Celui-ci est appelé à la cause.

**Article 43.- Publicité**

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours à dater de la prise en cours de sa mission 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 dénomination sociale ainsi que son siège et 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 le syndic 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.

L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

Le Roi fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises.

**Article 44.- Responsabilité - Délégation**

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

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

**Article 45.- Pouvoirs**

Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation. Il est notamment chargé :

1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;

2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration ;

3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires ; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;

4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ;

5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ainsi que

---

les informations et documents prescrit par l'article 577-11, § 1 dans les quinze jours de la demande par le notaire instrumentant, l'intermédiaire professionnel ou le cédant;

**6°** de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.

La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;

**7°** de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété ;

**8°** de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;

**9°** de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale et, notamment, par un site Internet.

**10°** de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Roi;

**11°** de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1, 1°, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;

**12°** de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;

**13°** de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;

**14°** de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes

---

qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup> de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires ;

**15°** de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété comportant moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;

**16°** - de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets.

De manière générale, le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.

C'est ainsi qu'il veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

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

Il souscrit les contrats d'entretien de toute installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.

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

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

Le syndic a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

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

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

#### **Article 46.- Rémunération**

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale.

#### **Article 47.- Démission – Fin de sa mission**

---

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

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président de la dernière assemblée générale.

Lorsque le mandat du syndic prend fin pour quelque cause que ce soit, les contrats qu'il aura souscrits au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation, l'échéance de son mandat non renouvelé ou son préavis (date de l'envoi du pli recommandé), subsisteront jusqu'à leur terme. Les contrats souscrits après ceux-ci seront censés avoir été conclus irrégulièrement. Ils engageront sa responsabilité.

#### **VII.- CONSEIL DE COPROPRIETE**

##### **Article 48.- Conseil de copropriété**

L'assemblée générale des copropriétaires peut à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents et valablement représentés décider de créer un conseil de copropriété. Celui-ci sera exclusivement composé de copropriétaires nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue.

Le conseil aura pour compétence :

- de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions ;
- de prendre connaissance de toutes pièces et documents relatifs à la gestion de la copropriété par le syndic. Celui-ci devra au préalable en être avisé; il assistera, dans ce cas, le conseil de la copropriété ;
- d'exécuter toute mission ou délégation qui lui aurait été octroyée par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix. Celles-ci ne peuvent porter que sur des actes expressément déterminés par l'assemblée générale et littéralement repris dans le procès-verbal de délibération. Cette mission ou cette délégation expire de plein droit au terme d'un an à compter du jour de la tenue de l'assemblée générale octroyant celles-ci.

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

#### **VIII.- COMMISSAIRE AUX COMPTES**

##### **Article 49.- Commissaire aux comptes**

L'assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, rémunéré ou non, à la majorité absolue des voix.

Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale de la vérification des comptes établis par le syndic.

Ce dernier transmettra au commissaire aux comptes, au moins vingt jours avant la date de l'assemblée générale ordinaire, les comptes annuels et lui remettra également toutes les pièces et documents que le commissaire jugera utile de consulter dans le cadre de la mission qui lui est confiée. Cette communication pourra se faire par courrier, fax, internet ou tout autre moyen de communication, ou par consultation sur place. Le syndic devra fournir l'information dans un délai maximum de deux jours ouvrables à compter de la demande.

Le rapport écrit du commissaire sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale. Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

---

L'assemblée générale décide du principe et du montant éventuel de la rémunération du commissaire aux comptes à la majorité absolue des voix. Cette rémunération constitue une charge commune générale.

**IX.- ASSURANCES - RESPONSABILITES - DOMMAGES A L'IMMEUBLE**

**Article 50.- Généralités**

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la copropriété.

2. Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

A défaut de ratification, les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels.

3. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours, quand il sera demandé, pour la conclusion et l'exécution des contrats d'assurances et la signature des actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, les signer valablement à leur place.

4. Les contrats d'assurances doivent couvrir l'immeuble et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le syndic délégué ou provisoire, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.

5. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.

6. Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'association des copropriétaires.

7. Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances souscrites.

**Article 51.- Types d'assurances**

I.- Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le syndic :

**1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes**

Cette assurance doit couvrir au moins les périls suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les conflits du travail et les attentats, les dégâts dus à l'électricité, la tempête, la grêle, la pression de la neige, les dégâts des eaux, le bris des vitrages, le recours des tiers, le chômage immobilier, les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation, les frais de remise en état des cours, jardins et abords et les frais d'expertise.

---

## **2° Assurance responsabilité civile immeuble et ascenseur**

### **3° Assurance du personnel salarié**

Si l'association des copropriétaires emploie du personnel salarié, une assurance accidents du travail et sur le chemin du travail, de même qu'une assurance de responsabilité civile envers les tiers, doit être souscrite.

### **4° Assurance responsabilité civile du syndic**

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel exerçant son mandat à titre gratuit.

### **5° Assurance responsabilité civile du commissaire aux comptes**

Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes, s'il est un copropriétaire non professionnel

### **6° Assurance responsabilité civile des membres du conseil de copropriété**

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

II.- D'autres assurances peuvent être souscrites par le syndic si l'assemblée générale le décide à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

### **Article 52.- Biens et capitaux à assurer**

L'assurance des biens couvre l'ensemble de l'immeuble, tant ses parties communes que ses parties privatives. Elle peut être étendue, le cas échéant, aux biens meubles appartenant à l'association des copropriétaires.

L'immeuble doit être assuré pour sa valeur de reconstruction totale à neuf, toutes taxes et honoraires compris, et le contrat d'assurance incendie doit contenir une clause selon laquelle l'assureur renonce à l'application de la règle proportionnelle. Ce montant doit être indexé selon les règles en vigueur en matière d'assurance incendie.

### **Article 53.- Assurances complémentaires**

1. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur lot privatif, il leur appartient de les assurer pour leur compte personnel et à leurs frais.

2. De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance est faite pour un montant insuffisant ou qui souhaitent assurer d'autres périls ont la faculté de souscrire pour leur compte personnel et à leurs frais une assurance complémentaire.

3. Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué par cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

### **Article 54.- Primes et surprimes**

Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes.

Si une surprime est due sur un contrat d'assurance du fait de la profession exercée par un copropriétaire ou du chef du personnel qu'il emploie ou du chef du locataire ou occupant de son lot privatif ou, plus généralement, pour tout fait imputable à l'un des copropriétaires ou à son occupant, cette surprime est à charge exclusive du copropriétaire concerné.

### **Article 55.- Responsabilité des occupants - Clause du bail**

---

Sauf dérogation écrite et préalable du syndic, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

"L'occupant devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe contre les risques d'incendie et les périls connexes, les dégâts des eaux, le bris des vitres et le recours des tiers. Cette assurance devra être contractée auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de la Communauté Européenne. Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de l'occupant qui devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier."

#### **Article 56.- Franchises**

Lorsque le contrat d'assurance des biens (assurance incendie et autres périls) prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par :

1° l'association des copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune ;

2° le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif ;

3° les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.

Lorsque le contrat d'assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci constitue une charge commune générale.

#### **Article 57.- Sinistres - Procédures et indemnités**

1.- Le syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le syndic peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement même dans un lot privatif.

2.- Le syndic supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement un lot privatif et que le copropriétaire souhaite s'en charger à ses risques et périls.

3.- En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurances sont encaissées par le syndic et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet. Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle peut cependant être signée par le ou les propriétaires concernés par le dommage, si celui-ci n'a aucune conséquence directe ou indirecte sur les parties communes ; une copie doit en être remise au syndic.

4.- Il appartient au syndic d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de réparation ou reconstruction des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription

---

hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires. Le cas échéant, il lui appartient de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

5.- Les indemnités seront affectées par priorité à la réparation des dommages ou à la reconstruction de l'immeuble, si celle-ci a été décidée.

6.- Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value. Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal, majoré de quatre points pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

7.- Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

**Article 58.- Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision**

1.- Par destruction de l'immeuble, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros œuvre ou de la structure de l'immeuble.

La destruction est totale si l'immeuble a été détruit entièrement ou à concurrence de nonante pour cent au moins. La destruction totale d'une annexe est assimilée à une destruction partielle.

La destruction est partielle si elle affecte moins de nonante pour cent du gros œuvre ou de la structure de l'immeuble.

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

- les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives ;
- les dommages qui ne concernent pas le gros œuvre de l'immeuble.

2.- La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par une assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurances ; elle peut aussi survenir lorsque l'immeuble a perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa cession.

3.- La destruction totale ou partielle implique que l'assemblée générale doit décider du sort de l'immeuble, de sa reconstruction ou de sa cession en bloc et de la dissolution de l'association des copropriétaires.

4.- La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires, qui doit être décidée par l'assemblée générale.

5.- Les décisions de l'assemblée générale de reconstruire ou non sont prises :

---

- à la majorité de quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc ;

- à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

6.- Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'assemblée générale devra statuer, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sur le sort de l'association des copropriétaires. Les choses communes seront alors partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

7.- La reconstruction totale ou partielle n'implique pas de modification des quotes-parts de chaque copropriétaire dans les parties communes, sauf modification de celles-ci à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction partielle de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire sont tenus par priorité, à prix et conditions égaux, de céder tous leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble aux autres copropriétaires ou, si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en font la demande.

Cette demande doit être adressée aux copropriétaires dissidents par lettre recommandée dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement l'immeuble a été prise par l'assemblée.

Une copie de cette lettre recommandée est envoyée au syndic pour information.

A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires dissidents ont la faculté de se rallier à cette décision s'ils en informent le syndic par lettre recommandée envoyée dans les huit jours ouvrables qui suivent l'envoi de la susdite lettre recommandée.

Quant aux copropriétaires qui persistent dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement l'immeuble, il leur sera retenu, du prix de cession, une somme équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.

Les copropriétaires récalcitrants auront un délai de deux mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant décidé la reconstruction partielle de l'immeuble pour céder leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble.

A défaut de respecter ce délai, ils seront tenus de participer à la reconstruction partielle de l'immeuble comme s'ils avaient voté cette dernière.

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

#### **X.- DISPOSITIONS GENERALES**

##### **Article 60.- Renvoi au Code civil**

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

**Article 61.- Langues**

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

**DISPOSITIONS DIVERSES**

**OPPOSABILITÉ**

La charte de l'immeuble comprenant l'acte de base, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur, s'impose à tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi qu'à tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie quelconque de celui-ci, un droit de quelque nature que ce soit.

Elle est opposable aux tiers par la transcription des présents statuts au bureau des hypothèques compétent.

En conséquence, les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance contiendront la mention que les intéressés sont en possession de cette charte, qu'ils en ont une parfaite connaissance et qu'ils sont subrogés de plein droit, par le seul fait d'être propriétaires, occupants ou titulaires d'un droit quelconque sur tout ou partie de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résultant.

**DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE**

Pour autant que de besoin Monsieur le Conservateur du bureau des hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office pour quelque raison que ce soit, lors de la transcription d'une expédition des présentes.

**FRAIS**

Les frais, droits et honoraires des présentes seront payés et supportés par le comparant.

**DROIT D'ECRITURE**

Le droit s'élève à cinquante euros.

**DONT ACTE**

Fait et passé à Watermael-Boitsfort, en l'étude.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partielle des autres dispositions, le comparant, représenté comme il est dit, a signé avec nous, Notaire.

Approuvé la rature de  
 lettre(s) nulles  
 chiffre(s) nuls  
 mot(s) nuls  
 ligne(s) nulles

Handwritten initials and a checkmark.

Handwritten signature of the notary.

Handwritten signature of the comparant.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

250



ETUDE

DE

M<sup>TRE</sup> Pierre DE CORT

NOTAIRE

AVENUE D'AUDERGHEM, 326

ETTERBEEK - BRUXELLES

(DETENTEUR DES MINUTES DE MAITRE JACQUES DE CORT)

Acte du 16 janvier 1976

ACTE DE BASE

de l'immeuble à appartements sis à Etterbeek, Chaussée Saint Pierre, 284

et du garage commercial, sis Chaussée Saint Pierre, 286.

000

L'an mil neuf cent septante six,

Le seize janvier .

Devant Nous, Maître Pierre De Corte, notaire  
de résidence à Etterbeek .

A comparu



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] préalablement au statut immobili-  
lier, faisant l'objet du présent acte, nous a requis  
d'actes ce qui suit :

CHAPITRE I. - EXPOSE PRELABLE .

Section I. - Situation et description .

Commune d'Etterbeek :

Un complexe sis Chaussée Saint Pierre, où  
il développe une façade d'environ vingt mètres, vingt  
comportant un immeuble d'habitation portant le numéro  
284 de la dite rue, comportant un rez-de-chaussée et  
quatre étages et garage, portant le numéro 286 de la  
dite chaussée, suivi d'un grand garage sans étage nous  
charpente métallique, ayant son accès à rue par le  
petit garage ; adapté, savoir: l'immeuble d'habita-  
tion et le petit garage: section A numéro 535 n, pour  
huit ares trente deux centiares et le grand garage de  
fond: section A numéro 535 p pour dix sept ares, soit  
ensemble, vingt cinq ares trente neuf centiares .

Section II. - Origine de propriété .

15996 M  
W 983551

[REDACTED]

a) l'immeuble d'habitation et le petit garage ;  
les constructions pour les avoir fait ériger ;  
le terrain ;

[REDACTED]



Madame  
Rosa Galles  
etc  
Receved ap-  
propré .



Tous les acquéreurs d'appartements, grand garage, petit garage et autres locaux privatifs, devront se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourront réclamer d'autre titre qu'une expédition de leur acte particulier d'acquisition.

Section III. - Conditions spéciales.

L'acte de vente préappelé du ministère du Notaire Jacques De Cort du dix août mil neuf cent quarante huit (vente par les consorts Losdijk), contient les clauses spéciales ci-après textuellement reproduites :

" Dans le cahier des charges de la vente publique du ministère du Notaire Charles Moonens, ayant résidé à Woluwe-Saint-Lambert, clôturée par procès-verbal d'adjudication définitive du huit octobre mil huit cent quatre vingt un, on lit entre autres ce qui suit :

" Il compte au titre d'acquisition de la propriété formant le quatrième lot, que la citerne et le puits existant sur les propriétés de Deneef et Vandenbroyen sont et demeureront à l'usage commun des huit premiers lots de la vente faite par le notaire Broustin, le vingt deux mars mil huit cent cinquante deux (préappelé) et que les propriétaires de ces

" mêmes lots conserveront le droit de passage les uns  
 " sur les autres, tel qu'il s'exerce pour prendre les  
 " eaux des citernes et puits au moyen de pompes exis-  
 " tantes et que le tout sera entretenu et réparé aux  
 " frais communs des propriétaires .  
 " L'acquéreur du quatrième lot aura accès à son jar-  
 " din par le chemin de passage établi à un mètre de  
 " largeur sur la propriété de Madame veuve De Brue, le  
 " long de celle de Madame Deneef .  
 " 8°) La fenêtre se trouvant dans le mur mitoyen en-  
 " tre le quatrième lot et la propriété de Madame Veu-  
 " ve De Brue devra être maçonnée par celle-ci à la  
 " première demande de l'acquéreur du quatrième lot .  
 " 9°) La bande de terrain de quarante centimètres de  
 " largeur derrière le quatrième lot, en dehors des  
 " constructions est commune avec la propriété de la  
 " veuve De Brue et sert à l'écoulement des eaux plu-  
 " viales provenant du quatrième lot .  
 " 10°) Les acquéreurs des lots quatre à six  
 " neuf auront la faculté de se clore sur les li-  
 " gnes séparatives par des murs à établir suivant  
 " coutume, des haies vives ou palissades, toutefois  
 " l'acquéreur clochant son lot par des murs n'au-  
 " ra le droit de se faire rembourser de la mitoyen-  
 " neté que lorsque le lot contigu sera cloché par  
 " d'autres murs ou que l'on en ferait usage .  
 " Les acquéreurs sont subrogés aux droits et obli-  
 " gations des vendeurs résultant de ces stipulations  
 " pour autant qu'elles soient encore d'application .  
 " Et à ce sujet les vendeurs déclarent que les servi-  
 " tudes résultant du cahier des charges de la vente  
 " publique du ministère de Maître Moonens du vingt  
 " huit octobre mil huit cent quatre vingt un et se  
 " rapportant au premier lot prédécrit sont suppri-  
 " mées, ayant été rachetées par Monsieur Auried  
 " propriétaire actuel des biens appartenant à l'é-  
 " poque à Deneef et Vandenhoven .  
 " Quant à la servitude de passage de un mètre de lar-  
 " geur prémentionnée, elle sera supprimée ; en fait  
 " le bien décrit sous le deuxième lot devant être  
 " incorporé dans la propriété de Monsieur Gallez, ac-  
 " quéreur de ce lot et ayant sortie sur la  
 " Place Saint Pierre .  
 " 5°) L'écoulement des eaux pluviales de la proprié-  
 " té de Monsieur Auried sur le premier lot n'a été  
 " toléré qu'à titre précaire par les vendeurs aux  
 " présentes ( les consorts Losdijk ) .  
 " 2°) Dans l'acte de donation entre vifs  
 " du ministère du Notaire Marcel Van den Bergen, sub-  
 " stituant son confrère, Maître Jacques De Cort, du



9635749

neuf mai mil neuf cent cinquante deux, prérappelé, contenant donation par Monsieur René Gallez à son épouse, Madame Yvonne Paesmans d'un terrain Chaussée Saint Pierre, 288 et 290, on lit les clauses ci - après textuellement reproduites :

" 3.- Dans le procès - verbal d'adjudication définitive en date du huit avril mil neuf cent quarante deux, prérappelé, il est stipulé que la dite adjudication était faite aux clauses et conditions d'un cahier des charges, arrêté en séance du conseil communal d'Etterbeek en date des trois février mil neuf cent trente deux, vingt huit décembre mil neuf cent trente sept, vingt juillet mil neuf cent trente neuf et trois mars mil neuf cent quarante et un, dont une expédition a été transcrite au premier Bureau des Hypothèques à Bruxelles, le premier avril mil neuf cent quarante et un, volume 2.388 numéro 19.

" Dans le même procès-verbal d'adjudication définitive on lit les clauses ci - après textuellement reproduites :

Conditions spéciales

" " En ce qui concerne le lot 786, situé Chaussée Saint Pierre, l'acquéreur devra démolir à ses frais exclusifs les constructions vétustes existant sur ce terrain et ériger à l'alignement défini de la Chaussée Saint Pierre un bâtiment d'habitation suivant les stipulations de l'article 17 du cahier des charges précité et du règlement sur les bâtisses et la voirie.

" " La construction d'un bâtiment industriel sur la partie de fond de ce terrain est autorisée.

" " L'acquéreur devra maintenir les tranchées abris établies sur ce terrain pendant toute la durée des hostilités. Les matériaux à provenir de la démolition de ces abris resteront la propriété de la Commune, qui en fera la démolition à ses frais.

" " Servitudes.- Mesdemoiselles Lodijsk, propriétaires des maisons nises aux 284 et 286 de la Chaussée Saint Pierre, auront accès au jardin de fond, leur appartenant et se trouvant en partie derrière la propriété Auriel sis au numéro 280/ 282 à la dite Chaussée par un passage d'un mètre à prendre sur le lot 786 le long de la limite de ce lot.

" " Sur toute la longueur de la façade postérieure de la maison portant les numéros 284 et 286 appartenant à Mesdemoiselles Lodijsk, existe une bande de terrain de quarante centimètres de



875366 M

" " destinée à recevoir les eaux pluviales du versant postérieur de ladite maison. Cette bande est mitoyenne au lot 786 et à la propriété de Mesdemoiselles Losdijck.

" " Mitoyennetés. La mitoyenneté du mur pignon vers la propriété portant le numéro 292 n'est pas réglée; à ce sujet l'acquéreur sera substitué aux droits et obligations de la vendeuse, sans recours contre elle.

" " Le mur du fond appartient en entier aux propriétaires des immeubles de l'Avenue des Gaulois. Il est assis sur sol mitoyen; les murs séparatifs du côté des immeubles Poux et consortis sont mitoyens de fond en comble entre les bâtiments ce jusqu'à hauteur d'héberge et pour l'excédent à hauteur de clôture; du côté de l'immeuble Theys le mur de clôture du fond est mitoyen; du côté de l'immeuble Auxiol, la mitoyenneté du mur n'est pas réglée.

" " Eaux - gaz. Les compteurs d'eau et du gaz sont en location et ne font donc pas partie de la vente. Toutes les tuyauteries et tous les appareils qui auraient été placés par les administrations du gaz et des eaux et aux frais de celles-ci ne font pas partie de la vente et à leur sujet l'acquéreur sera substitué aux droits et obligations de la Commune vendeuse, sans recours contre elle.

3°) Dans l'acte de partage du même titre des Notaires Van Halteren et De Cort, du vingt-neuf septembre mil neuf cent quarante-neuf, préappellé, contenant attribution à Madame Gallez-Paesmans du grand garage de fond, on lit les clauses ci-après textuellement reproduites:

" " L'acte ci-après mentionné à l'origine de propriété et reçu par le Notaire Jacques De Cort, le neuf juin mil neuf cent quarante-deux, stipule textuellement ce qui suit:

" " 3°) L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits, actions et obligations des vendeurs pour le règlement de la mitoyenneté des murs pignons et autres existant ou à ériger sur les limites séparatives du terrain. Il devra régler les mitoyennetés directement avec les voisins conformément aux prescriptions du Code Civil et aux usages locaux, sans intervention des vendeurs ni recours contre eux. La mitoyenneté du mur séparant le bien vendu de la propriété restant appartenir aux vendeurs n'est pas com-

" " prise dans la vente . "

" " L'acte reçu par le Notaire Jacques De  
" Cort, le treize mai mil neuf cent quarante trois  
" stipule textuellement ce qui suit :

" " A ce sujet les co-permutants déclarent  
" " et reconnaissent avoir pris connaissance des  
" " clauses et conditions résultant des anciens tit-  
" " res de propriété des parcelles échangées et  
" " dispensent le notaire soussigné de les reprodui-  
" " re aux présentes .

" " Ils seront subrogés à cet égard réciproquement dans tous les droits et obligations de leur co-permutant .

" " 3.- Les murs de clôture existant actuellement et indiqués au plan ci - annexé sous les lettres A.D. et A.D. devront être démolis et reconstruits à la hauteur réglementaire et à cheval sur la limite séparative D.E. et E.D., à frais communs .

" " Ces murs resteront mitoyens entre les co-permutants. " "

" " L'acte reçu par les Notaires Jacques De Cort et Marcel Van den Bergen le huit avril mil neuf cent quarante deux stipule textuellement ce qui suit :

" " En ce qui concerne le lot 786: ( le texte de ces stipulations est repris ci - avant aux pages 6 et 7 )

" " L'acte reçu par le Notaire Jacques De Cort, le dix août mil neuf cent quarante huit stipule textuellement ce qui suit :

" " 6° - Il conste du titre d'acquisition - ( le texte de ces stipulations est repris ci - avant aux pages 4 et 5 )

" " L'acte reçu par le Notaire Jean-Pierre Jacobs le vingt huit juin mil neuf cent quarante et un stipule textuellement ce qui suit :

" " 1.- L'acquéreur devra le cas échéant se conformer aux lois, règlements et usages relatifs à l'écoulement des eaux pluviales et ménagères; il en est de même quant aux ouvrages soumis à des conditions de distance et de contremure, ainsi qu'en ce qui concerne les vues, l'écart des toits et autres servitudes en général .

" " 2.- Il sera subrogé dans les droits et obligations des vendeurs, notamment en ce qui concerne la mitoyenneté des murs et clôtures vers les propriétés limitrophes .

" " 4.- Ils déclarent, en outre, que dans la présente vente sont compris tous les biens



W 963547

" " considérés comme immeubles par destination,  
" " notamment lambris, chaudière du chauffage  
" " central et autres, dans l'état où ils se  
" " trouvent actuellement, sans garantie de qua-  
" " lité ni de quantité, sauf l'agencement du ca-  
" " ré qui est la propriété du locataire. " "

Servitude

" Il existe au profit du garage attribué  
" à Madame Gallez - Paasmans une servitude de  
" passage à charge du bien situé 38, Place Saint  
" Pierre, à Etterbeek.

" Les attributaires des deux immeubles dont  
" il s'agit conviennent de maintenir cette ser-  
" vitude aussi longtemps que le garage attribué à  
" Madame Paasmans, veuve Gallez soit occupé par  
" sa locataire actuelle à savoir la Société de  
" Personnes à Responsabilité Limitée " Unic". Dès  
" le jour où celle dernière ou éventuellement  
" son cessionnaire n'occupera plus les lieux dont  
" il s'agit, la dite servitude de passage sera sup-  
" primée d'office. L'ouverture se trouvant entre  
" les deux propriétés sera à ce moment bouchée  
" à frais communs. "

Les co-propriétaires, titulaires d'un  
droit réel dans l'immeuble décrit ci - avant seront  
subrogés dans tous les droits et obligations résultant  
des stipulations ci - avant reproduites et de  
celles contenues dans les titres de propriété anté-  
rieurs prévus, pour autant bien entendu qu'elles  
soient encore d'application.

2°) La comparante aux présentes fait remarquer  
que les biens ci-dessus décrits appartenaient origi-  
nairement avec d'autres biens à Monsieur René Gal-  
lez (père), ainsi qu'il a été exposé dans l'origine  
de propriété.

Ce dernier avait fait écouler les eaux de  
son grand garage par la cour de sa propriété Place  
Saint Pierre, numéro 38, pour déboucher dans l'é-  
gout communal de la Place Saint Pierre.

Elle fait également remarquer que Monsieur  
René Gallez avait fait parer des fenêtres dans le  
mur séparatif du garage avec la dite propriété Pla-  
ce Saint Pierre, numéro 38.

Monsieur René Gallez avait donc créé des  
servitudes de destination de père de famille, confor-  
mément aux articles six cent nonante deux et suivants

du Code Civil .

.. 10 ..

Les co-propriétaires auront à faire leur affaire personnelle de cette situation . Ils auront à s'entendre directement avec les propriétaires voisins à ce sujet, sans intervention de la compa-  
rante au présent acte et sans que celle - ci ne puisse jamais être recherchée ni inquiétée à ce sujet .

3°) Les acquéreurs devront s'entendre directement avec les propriétaires voisins pour tout ce qui concerne les mitoyennetés des murs vers les dites propriétés .

4°) Les clôtures légères et les divers appareils installés dans le garage sont la propriété du locataire dudit garage .

CHAPITRE II. - ACTE DE BASE

Les comparants déclarent, en vue d'opérations juridiques diverses, diviser ce complexe en un rez-de-chaussée comportant un grand garage et un appartement-flat et douze appartements ; chacun de ces biens devant constituer une propriété distincte avec, comme accessoires, une fraction des parties communes, qui seront d'un usage commun à ces diverses propriétés .

X En conséquence, en vue de la vente et aux fins d'opérer la division horizontale de la propriété, les comparants nous ont requis d'acter authentiquement leur volonté de placer le complexe immobilier, dont il s'agit, sous le régime de la co-proprieté forcée, conformément à la Loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre, formant l'article 577 bis du Code Civil .

Section I. - Division de l'immeuble .

Les comparants déclarent opérer la division du complexe immobilier en un grand garage, un flat et appartements et autres locaux privatifs.

Cette déclaration de volonté crée dès ce moment, les locaux privatifs en fonds distincts susceptibles chacun d'être l'objet de toutes mutations entre vifs ou à cause de mort et de tous contrats .

Chacun de ces locaux privatifs comprend :

- une partie en propriété privée et exclusive ;

- un certain nombre de quotités dans les parties communes du complexe immobilier, lesquelles se trouvent en état de co-proprieté et d'indivision forcée .

L'alléation d'un local privatif comporte nécessairement l'alléation à la fois de la partie privée et des quotités dans les parties communes, qui en sont l'accessoire .

L'hypothèque et tout autre droit réel grevent un local privatif grève à la fois la partie en propriété privée et exclusive et les quotités dans



W 903546

les parties communes qui y sont inséparablement attachées.

La création des locaux privatifs donne naissance à l'existence des parties communes à ces divers fonds .

Les parties communes sont divisées en dix mille / dix millièmes ( 10.000 / 10.000 ièmes ) .

Section II. - Plans

Les comparants ont fait établir les plans du complexe immobilier ; lesquels ont été dressés par Monsieur Michel Van Eycken, architecte et géomètre - expert immobilier, dont les bureaux sont établis à Molenbeek - Saint-Jean, Square des Libérateurs, numéro 4, et auxquels est annexé un procès-verbal de répartition de co-propriété et description des différentes parties de l'immeuble, et de répartition des charges d'entretien .

Ces plans et procès-verbal, en date du quinze novembre mil neuf cent septante cinq, ont été paraphés " ne varietur " par les comparants et Nous, Notaire, revêtus de la mention d'annexe et demeureront ci - annexés .

CHAPITRE III. - REGLEMENT GENERAL DE CO-PROPRIETE.

X Dans le but de conjurer toutes difficultés et contestations qui pourraient surgir entre les futurs propriétaires du complexe immobilier, de régler les droits de propriété et de co-propriété, d'établir la manière dont les parties seront gérées et administrées, de fixer la part contributive de chacun des co-propriétaires dans les dépenses communes, les comparants ont établi un règlement de co-propriété, lequel sera obligatoire pour tous ceux qui seront propriétaires, copropriétaires, usufruitiers, locataires, usagers, occupants ou autres ayants-droit à un titre quelconque d'une partie dudit complexe immobilier .

X Ce règlement comprend : un statut réel, qui sera opposable aux tiers par la transcription du présent acte et un règlement d'ordre intérieur, lequel n'est pas de statut réel, mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite propriétaires ou ayants - droit d'une partie quelconque du complexe immobilier .

Chacun est tenu d'imposer ce règlement d'ordre intérieur à ses successeurs à tout titre .

Le texte de ce règlement de co-propriété est repris en un état, paraphé "ne varietur" par les comparants et le Notaire Pierre De Cort, soussigné; il demeurera ci - annexé et sera enregistré en même temps que le présent acte dont il fait partie intégrante .



975395 M

Lors de toute mutation, tout acte déclaratif ou translatif de propriété ou de jouissance, en ce compris les baux, devra contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base et de ses annexes et qu'il est subrogé dans tous les droits et toutes les obligations qui en résultent, ainsi que dans ceux résultant des décisions régulièrement prises par les assemblées générales des co-propriétaires .

FRAIS D'ACTES .

Les frais, droits et honoraires du présent acte, établissant la division de l'immeuble en parties privatives et en parties communes, le régime juridique auquel le complexe immobilier est soumis, constitue la première charge commune pour les premiers propriétaires de ces garages, flats et appartements .

Le montant de ces frais et honoraires s'établit:

- a) pour le garage: à vingt francs par mètre carré pour une superficie de vingt quatre mètres carrés;
- b) pour le flat et les appartements, à raison de vingt cinq francs par dix/millième dans les parties communes, dont le terrain .

Le paiement de la quote-part dans les frais de l'acte de base ne donne pas droit à une expédition dudit acte de base, mais uniquement à une copie .

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL .

Pour l'exécution des présentes les comparants font élection de domicile en leur demeure sus-indiquée.

DONT ACTE .

Fait et passé à Etterbeek, en l'étude .

Lecture faite, les comparants ont signé  
avec Nous, Notaire .

( suivent les signatures )

Enregistré au premier Bureau de l'Enre-  
gistrement d' Etterbeek , à Bruxelles, le vingt huit  
janvier mil neuf cent septante six, volume 83, folio  
10, case 11, sept rôles, un renvoi. Reçu: deux cent  
vingt cinq francs. Le Receveur a.i. (s): M. Op De  
Beek .

PROCES-VERBAL DE REPARTITION DE COPROPRIETE ET DESCRIPTION DES DIFFERENTES PARTIES DE L'IMMEUBLE .

Je soussigné Michel Van Eycken, architecte et géomètre - expert immobilier, domicilié à Molenbeek - Saint-Jean, 1020 Bruxelles, 4 Square des Libérateurs .

Agissant à la requête de Monsieur le Notaire Pierre DE COOR, de résidence à Etterbeek

Déclare avoir procédé à l'établissement des plans de l'immeuble sis à Etterbeek, Chaussée Saint-Pierre, numéros 284 et 286, avoir fait la description de ses parties, afin d'établir leurs quotités dans le terrain, les parties communes et leur participation à l'entretien et aux réparations .

A. - DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE D'APRES LES PLANS ET COUPES CI - ANNEXES .

L'immeuble comporte un bâtiment à front de Chaussée et un grand garage collectif .

L'ensemble des bâtiments est construit sur un terrain d'une superficie de 25 ares 39 centiares d'après le cadastre, connu sous la première division Section A numéro 535 n et 535 p .

D'après un mesurage sommaire, le bâtiment à rue a une superficie d'environ 250 mètres carrés et le garage environ 2.270 mètres carrés .

1°) BÂTIMENT A FRONT DE CHAUSSEE .

Sous -sols .

- a) parties privatives: douze caves .
- b) parties communes: L'escalier, le réduit sous ce dernier, la trémie de l'ascenseur ainsi que ce dernier, le dégagement, le réduit, l'aéra, la chaufferie avec la chaudière, le local avec le réservoir à mazout pour le chauffage central .

Rez-de-chaussée .

- a) parties privatives:
  - un studio ou ancien logement de concierge comprenant: un hall d'entrée, un living, une cuisine avec évier, un cabinet de toilette avec lavabo et baignoire, un W.C.



965536 M

\* - le dégagement d'entrée du garage (n° 286), un bureau, un réduit, deux W.C., un local pour le lavage de voitures avec escalier vers une fosse, un local à usage de réfectoire.

b) parties communes:

Le dégagement d'entrée pour les appartements (n° 284), la cage d'escalier, la trémie d'ascenseur et ce dernier.

Premier étage.

a) parties privatives:

- Trois appartements dont deux comprenant chacun: un dégagement central à usage de hall d'entrée avec un réduit-vestiaire, un living, une chambre, un cabinet de bains installé, un W.C., une cuisine avec évier sur armoire, une terrasse avec vide-poubelles.

Le troisième appartement comprenant: un dégagement central à usage de hall d'entrée avec réduit-vestiaire et vide-poubelle, un living, une chambre avec réduit - penderie, un cabinet de bains installé, un W.C., une cuisine avec évier sur armoire, une terrasse.

b) parties communes :

- La cage d'escalier, la trémie d'ascenseur, ce dernier et les aeras.

Deuxième étage.

Même disposition et nombre d'appartements qu'au premier étage. Mêmes parties communes.

Troisième étage.

Même disposition et nombre d'appartements qu'aux premier et deuxième étages. - Mêmes parties communes.

Quatrième étage.

a) parties privatives :

- Un appartement comprenant: un dégagement central à usage de hall d'entrée avec réduit-vestiaire, un living, une chambre avec réduit penderie, un cabinet de bains installé, un W.C., une cuisine avec évier sur armoire, une terrasse avec vide-poubelles.

- Le deuxième appartement comprenant: un dégage-

ment central à usage de hall d'entrée avec réduit-vestiaire et vide-poubelles ; un living, une chambre avec réduit-panopie, un cabinet de bain installé, un W.C., une cuisine avec évier sur armoire, une terrasse .

- Le troisième appartement comprenant: un dégagement central à usage de hall d'entrée avec réduit-vestiaire, un living, une chambre, un cabinet de bain installé, un W.C., une cuisine avec évier sur armoire, une terrasse avec vide-poubelles.

b) parties communes :

- La cage d'escalier ; la trémie d'ascenseur, es-dermier et les aeras .

2°) GRAND GARAGE .

Rez-de-chaussée :

a) parties privatives :

Le grand garage avec plan incliné , un W.C.

b) parties communes :  
néant .

DESIGNATION DES APPARTEMENTS.

En lisant les plans, aux quatre étages du bâtiment à front de chaussée, côté de gauche vis de l'extérieur les appartements porteront respectivement les dénominations suivantes :

G.1 , G.2 , G.3 , G.4

ceux de droite:

D.1 , D.2 , D.3 , D.4,

ceux en façade postérieure:

G.Arr. 1 , G.Arr. 2 , G.Arr.3 , G.Arr. 4

Le studio du rez-de-chaussée: R.C.

Suivant la description qui précède, les grands locaux formant le garage sous toitures ne peuvent être pris en considération pour établir les parties communes de l'ensemble, seuls interviennent dans cette répartition le terrain et les égouts ( voir les deux tableaux des quotités différentes en fin de rapport ) .

Les parties privatives sont teintées en rose, bleu ou vert, au plan ci - annexé, les parties communes sont en jaune .



34536 M

58

Tableau renseignant les caves se rapportant  
aux différents appartements .

Appartements	Caves
G.1	n° 9
D.1	n° 8
C.Arr. 1	n° 12 <
G.2.	n° 7
D.2.	n° 1
C.Arr. 2	n° 5
G.3.	n° 3
D.3.	n° 4
C.Arr. 3	n° 2
G.4.	n° 6
D.4.	n° 11
C.Arr. 4	n° 10

N.B. - Il est entendu que chaque propriété privée com-  
porte ses parties constitutives , telles que :

- le plancher ou le revêtement de sol, non compris  
le hourdis et les poutres qui le soutiennent .
- les cloisons intérieures avec leurs portes .
- la mitoyenneté des murs et cloisons séparant les  
appartements et les caves .
- les terrasses avec leur garde-corps .
- les portes palières .
- les canalisations intérieures avec leur compteur .
- la décoration des murs et plafonds .

En résumé: tout ce qui est à l'usage exclusif du  
propriétaire ou ce qui se trouve à l'extérieur des  
locaux, à usage exclusif tels que: compteurs parti-  
culiers, canalisations particulières des eaux, gaz  
et électricité, téléphone, etc..

B.- QUOTITES DANS LES PARTIES COMMUNES .

Les quotités dans les parties communes attri-  
buées à chacune des parties privatives sont déter-  
minées dans les tableaux ci - après .

Les caves n'ont pas de quotités dans les par-  
ties communes; ce sont des locaux de dépendances  
rattachés à un autre élément privatif .

Répartition des quotités dans le terrain et les égouts.

Chacun des propriétaires des appartements, studio et garage, possède des quotités indivises dans le terrain et les égouts.

Le tableau de répartition de ces quotités doit s'établir comme suit :

Bâtiment à front de chaussée

- 1° - appartement au studio R.O. (rez-de-chaussée):  
cent quarante et un/dix millièmes 141 / 10.000.
  - 2° - appartement D.1. ( 1<sup>er</sup> étage)  
deux cent vingt six/dix millièmes 226 / 10.000.
  - 3° - appartement G. Arr. 1 (1<sup>er</sup> étage)  
deux cent et sept / dix millièmes 207/ 10.000.
  - 4° - appartement G.1. ( 1<sup>er</sup> étage)  
cent quatre vingt six/dix millièmes 186/ 10.000.
  - 5° - appartement D.2. ( 2<sup>ème</sup> étage)  
deux cent vingt six/ dix millièmes 226/ 10.000.
  - 6° - appartement G. Arr. 2 ( 2<sup>ème</sup> étage)  
deux cent et sept/ dix millièmes 207/ 10.000.
  - 7° - appartement G.2. ( 2<sup>ème</sup> étage )  
cent quatre vingt six/dix millièmes 186/ 10.000.
  - 8° - appartement D.3. ( 3<sup>ème</sup> étage)  
deux cent vingt six/dix millièmes) 226/ 10.000.
  - 9° - appartement G. Arr. 3 (3<sup>ème</sup> étage)  
deux cent et sept/ dix millièmes 207/ 10.000.
  - 10) - appartement G.3. ( 3<sup>ème</sup> étage)  
cent quatre vingt six/dix millièmes 186/ 10.000.
  - 11) - appartement D.4. (4<sup>ème</sup> étage)  
deux cent vingt six/ dix millièmes 226/ 10. 000.
  - 12) - appartement G. Arr. 4 (4<sup>ème</sup> étage)  
deux cent et sept/ dix millièmes . 207/ 10.000.
  - 13) - appartement G.4. ( 4<sup>ème</sup> étage)  
cent quatre vingt six/dix millièmes 186/ 10.000.
- 2.617/ 10.000.



W 503542

Grand garage :

- 14°) réfectoire, bureau et entrée de garage:  
quatre cent soixante quatre/  
dix millièmes 464.
- 15°) garage, locaux sous toiture:  
six mille neuf cent dix neuf/  
dix millièmes 6.919.

sept mille trois cent quatre  
vingt trois/ dix millièmes 7.383. 7.383/10.000.

Dix mille/ dix millièmes . . . . . 10.000/10.000.

Répartition des quotités dans les parties communes pour l'entretien et les réparations .

Chacun des propriétaires des appartements, du studio et du garage possède des quotités indivises dans les parties communes du bâtiment à front de chaussée.

Le tableau de répartition de ces quotités doit s'établir ainsi qu'il suit, tenant compte que le grand garage de 2270 mètres carrés environ de surface est à considérer par sa configuration comme une entité .

- 1°) studio R.O. ( rez-de-chaussée )  
quarantesix/ millièmes 46/ 1.000.
- 2°) appartement D.1. (Tier étage)  
septante trois/ millièmes 73/ 1.000.
- 3°) appartement G.Arr. 1 ( Tier étage)  
soixante sept/ millièmes 67/ 1.000.
- 4°) appartement G.1. ( Tier étage)  
soixante et un/ millièmes 61/ 1.000.
- 5°) appartement D.2. ( 2ième étage)  
septante trois/ millièmes 73/ 1.000.
- 6°) appartement G.Arr. 2 (2ième étage)  
soixante sept / millièmes 67/ 1.000.
- 7°) appartement G.2. ( 2ième étage)  
soixante et un/ millièmes 61/ 1.000.
- 8°) appartement D.3. (3ième étage)  
septante trois/ millièmes 73/ 1.000.

- 9°) appartement G.Arr.3 (3ième étage)  
soixante sept/ millièmes 67/ 1.000.
- 10°) appartement G.3 ( 3ième étage)  
soixante et un/millièmes 61/ 1.000.
- 11°) appartement D.4 ( 4ième étage)  
septante trois/ millièmes 73/1.000 .
- 12°) appartement G.Arr.4 (4e étage)  
soixante sept/ millièmes 67/ 1.000.
- 13°) appartement G.4. ( 4ième étage)  
soixante et un/ millièmes 61/ 1.000.
- 14°) entrée du garage, bureau, la-  
vage et réfectoire ( rez-de-  
chaussée)  
cent cinquante/ millièmes 150/ 1.000.
- mille/ millièmes . . . . . 1.000/ 1.000.

Dressé à Bruxelles, le 15 novembre 1975.  
(s) M. Van Eycken.

suit le plan dressé en date du 15 novembre  
1975 par l'architecte géomètre expert immobilier  
Michel Van Eycken .

Enregistré au Iler Bureau de l'Enregistre-  
ment d'Etterbeek, à Bruxelles,  
le vingt huit janvier mil neuf cent septante six,  
volume 9 , folio 20 case 22  
huit réels, sans renvoi  
Reçu: deux cent vingt cinq francs.  
Le Receveur a.i.  
(s): Op De Beeck, M.



1993541

24

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE RELATIF A L'IMMEUBLE  
ET AU GARAGE SIS A ETTE-ROULEE, CHAUSSEE SAINT PIERRE,  
NUMEROS 284/286.

CHAPITRE I. - EXPOSE GENERAL.

ARTICLE UN.

La sousignée, Madame Jacqueline Mulder, épouse assistée et autorisée de Monsieur Julien Flagothier, tous deux professeurs, demeurant ensemble à Forest-Bruxelles, Drève du Pastevin, numéro 77.

Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577 bis § 11 du Code Civil (loi du 8 juillet 1924), ont établi ainsi qu'il suit le statut de l'immeuble, réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les co-propriétaires ou titulaires de droits réels actuels et futurs; elles sont, en conséquence, immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires; lequel sera opposable aux tiers par la transcription au bureau des Hypothèques de la situation de l'immeuble.

ARTICLE DEUX.

Il est, en outre, arrêté pour valoir entre les parties et leurs ayants-droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun; lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modification dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription, mais doivent être imposées par les cédants des droits de propriété et de jouissance d'une partie de l'immeuble à leurs cessionnaires.

ARTICLE TROIS.

Le statut réel de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur forment ensemble le règlement de copropriété ou statut immobilier.

CHAPITRE II. - STATUT REEL DE L'IMMEUBLE .

SECTION I. - COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE .

ARTICLE QUATRE. - PARTIES COMMUNES .

Le complexe immobilier comporte des parties dont chaque propriétaire aura la propriété privée et des parties communes, dont la propriété appartient indivisément à tous les propriétaires, chacun pour une fraction .

Les propriétés privées sont décrites dans l'acte de base proprement dit, dont le présent règlement général de co-propriété forme une annexe .

ARTICLE CINQ. - DIVISION DES PARTIES COMMUNES .

Les parties communes de l'immeuble à appartements et du garage sont divisées en dix-millièmes attribués aux appartements et au garage dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privés .

ARTICLE SIX. - TABLEAU DES QUOTITES .

Les quotités des parties communes jointes à chacun des éléments privés du complexe se trouvent détaillées dans l'acte de base susvisé .

ARTICLE SEPT. - DEFINITION .

Les parties communes du complexe sont reprises dans la note descriptive dressée par Monsieur l'architecte Michel Van Eycken, annexée à l'acte de base susvisé. Ces parties communes du complexe sont, en général, celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des locaux privés qui sont communs d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre ou l'usage .

ARTICLE HUIT. - PARTIES COMMUNES - MODIFICATIONS .

Les travaux de modifications aux choses communes, de même qu'au style et à l'harmonie de l'immeuble ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des trois/ quarts des voix et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble et dont les honoraires seront à la charge des co-propriétaires faisant exécuter les travaux .



W 969540

Cet article sera également d'application pour ce qui concerne la décoration et l'éclairage des portes d'entrée donnant sur les parties communes, et d'une façon générale toutes les parties du bien privatif visibles de l'extérieur et cela même en ce qui concerne la peinture .

## SECTION II. - PARTIES PRIVATIVES .

### ARTICLE NEUF .

Il est entendu que chaque propriété privée comporte les parties constitutives du garage, flat ou appartement, à l'exclusion des parties communes, et notamment le plancher ou revêtement du sol, à l'exclusion du hourdi ou des poutres et sommiers, qui le soutiennent, les cloisons intérieures avec leurs portes, la mitoyenneté des murs et cloisons séparatifs entre les appartements et les parties communes, les fenêtres sur rue, cour et aeras avec volets et garde-corps, les parties vitrées des portes et fenêtres, les portes palières, les canalisations intérieures avec les compteurs, les armoires, la décoration intérieure des murs et plafonds et pour le garage, les installations propres à celui-ci. En résumé, tout ce qui est à l'usage exclusif du propriétaire, ou même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux, mais à un usage exclusif, par exemple: compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone, etc..

### ARTICLE DIX . - MODIFICATION AUX LOCAUX ET FENETRES .

Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privatifs dans les limites fixées par le présent règlement, et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité du complexe .

Chacun peut modifier comme bon lui semble la disposition intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres co-propriétaires, avec l'autorisation préalable et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble .

Les co-propriétaires pourront établir des volets, persiennes et autres dispositifs de protection.

Ils devront être du modèle agréé par le gérant .

ARTICLE ONZE. - TELEPHONE - TELEVISION - RADIO.

Les co-propriétaires pourront établir des postes récepteurs de T.S.F., de radiodiffusion, de télévision, mais à ce sujet, le Conseil de Gérance établira un règlement d'ordre intérieur, étant entendu toutefois que les fils et ascès ne pourront emprunter les façades principales à rue .

Le téléphone peut également être installé dans les locaux privés.

Le tout aux frais, risques et périls du co-propriétaire qui procède à l'installation .

S'il est installé dans l'immeuble une antenne collective pour la T.S.F. ou la Télévision, ou des tubes spéciaux pour téléphone, les co-propriétaires seront obligatoirement tenus de s'en servir à l'exclusion de toutes installations de même genre, mais qui serait de caractère privé .

X SECTION III. - ADMINISTRATION DU COMPLEXE :

ARTICLE DOUZE. - GERANCE - ASSEMBLEE GENERALE .

Il est fait appel par l'assemblée générale des co-propriétaires aux services d'un gérant, choisi ou non parmi les co-propriétaires; il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes . Cette mission est salariée .

Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de dix-millièmes en fait les fonctions ; en cas d'égalité de droit, la fonction est dévolue au plus âgé. L'assemblée générale des co-propriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit d'intérêts communs. Elle n'est valablement constituée que si tous les co-propriétaires sont présents ou dûment convoqués .

ARTICLE TREIZE. - DELIBERATIONS .

L'assemblée dans la limite de ses droits et pouvoirs oblige par ses délibérations tous les co-propriétaires présents, représentés ou absents .

ARTICLE QUATORZE. - ASSEMBLEE STATUTAIRE .



93593

L'assemblée statutaire des co-propriétaires se tient d'office chaque année à l'endroit indiqué par le gérant. Sauf indication contraire du gérant, qui doit être donnée à tous les propriétaires, dans la forme et les délais prescrits pour les convocations, ces lieu, jour et heure sont constants d'année en année. Il est précisé que le gérant peut donc changer d'office la date prévue par les statuts ou l'assemblée.

ARTICLE QUINZE. - ASSEMBLEE EXTRAORDINAIRE.

En dehors de cette assemblée générale statutaire, l'assemblée peut être convoquée à la diligence du président de l'assemblée ou de la gérance aussi souvent qu'il est nécessaire.

Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par les co-propriétaires possédant au moins un/ quart des parties communes.

En cas d'inaction de la gérance pendant plus de huit jours, l'assemblée sera convoquée valablement par l'un des co-propriétaires, dûment mandaté par tous ceux qui la requièrent et dans les conditions prescrites par l'alinéa précédent.

ARTICLE SEIZE. - CONVOICATIONS.

Les convocations sont faites huit jours au moins et quinze jours au plus à l'avance par lettre recommandée à la Poste; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au copropriétaire contre décharge signée par ce dernier.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée peut être convoquée de la même manière avec le même ordre du jour, qui indiquera s'il s'agit d'une deuxième assemblée; mais le délai de convocation sera de cinq jours francs au moins et de dix jours au plus.

ARTICLE DIX-SEPT. - ORDRE DU JOUR.

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

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

Il faut exclure les points libellés "divers" à moins qu'il ne s'agisse que de choses de très minime importance.



X ARTICLE DIX-HUIT.- COMPOSITION .

L'assemblée se compose de tous les co-propriétaires. Si le gérant n'est pas propriétaire, il y assistera alors avec voix consultative, mais non délibérative .

Toutefois, s'il avait mandat de co-propriétaires n'assistant pas à l'assemblée, le gérant se rait tenu de les représenter et de voter en leurs lieu et place suivant leurs instructions écrites, qui resteront annexées au procès - verbal .

A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un co-propriétaire, s'il n'a reçu de mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées et d'y voter en ses lieu et place. Toutefois, un copropriétaire marié peut être représenté par son conjoint .

Le mandat devra être écrit et stipuler explicitement s'il est général ou, s'il ne concerne que les délibérations relatives à des objets qu'il déterminera; à défaut de quel le mandat sera réputé inexistant .

Dans le cas où, par suite de l'ouverture d'une succession ou de toute autre cause légale, la propriété d'une partie de l'immeuble se trouverait appartenir à des co-propriétaires indivis, soit usufruitiers, soit nus-propriétaires tant majeurs que mineurs ou incapables; ces derniers représentés comme de droit, tous devront donner mandat général authentique par devant notaire à l'un d'entre eux et qui votera pour le compte de la collectivité .

Le mandat qui sera donné devra être annexé au procès - verbal de l'assemblée .

La présence de toute autre personne, quel que soit son titre ou qualité, est strictement interdite exception faite pour le ou les conseils que le gérant désirerait voir assister à l'assemblée .

X ARTICLE DIX NEUF.- PRESIDENT .

L'assemblée désigne pour le temps qu'elle déterminera., à la simple majorité des voix, son président et un assesseur. Ils peuvent être réélus .

La présidence de la première assemblée appartiendra au propriétaire du plus grand nombre de quotités, et, en cas d'égalité, au plus âgé d'entre eux .

ARTICLE VINGT- BUREAU .-

Le bureau est composé du président, assisté de deux assesseurs et, à défaut de ces deux derniers, du président, assisté de deux co-propriétaires ayant le plus grand nombre de quotités et, en cas d'égalité, du plus âgé d'entre eux .

Le bureau ainsi formé désigne un secrétaire, qui doit être pris parmi les membres de l'assemblée. Toutefois, cette fonction est réservée au gérant s'il en exprime le désir au moment de l'assemblée ou avant .

Le bureau porte également le nom de " Conseil de Gérance " , dont les attributions seront ci - après précisées .

ARTICLE VINGT UN.- LISTE DE PRESENCE .

Il est tenu une liste de présence, qui devra être signée par les co-propriétaires qui désirent assister à l'assemblée. Cette liste de présence sera certifiée par les membres du bureau .

ARTICLE VINGT-DEUX.- MAJORITE .

Les délibérations sont prises à la simple majorité des co-propriétaires présents ou représentés, sauf le cas où une majorité plus forte est requise par le présent statut ou par le règlement d'ordre intérieur.

En cas de parité des voix, la proposition est rejetée .

Lorsque l'unanimité des voix est requise, elle ne doit pas s'entendre "de l'unanimité des membres présents à l'assemblée", mais de "l'Unanimité des co-propriétaires; les défallants étant considérés comme s'opposant à la proposition, sauf cependant dans le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre .

Dans ce cas, les défallants seront considérés comme consentants, à la condition expresse que dans la deuxième convocation il ait été fait mention expresse de ce qu'en cas de défaillance le propriétaire sera considéré comme d'accord sur la proposition .

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la simple majorité des voix; celles relatives à des transformations ou modifi-

X  
X  
[  
? x x " 8 -  
cations du gros oeuvre, au style et à l'harmonie de  
~~l'immeuble et celles modifiant le présent règlement~~  
~~la majorité des trois quarts des voix~~, et celle mo-  
difiant les répartitions des quotités dans les choses  
communes et la répartition des charges communes et  
plus spécialement celles prévues aux articles cinquante  
quatre et cinquante cinq, à l'unanimité des voix.

ARTICLE VINGT TROIS.- NOMBRE DE VOIX.

X Les co-proprétaires disposent d'autant de  
voix qu'ils disposent de quotités dans leurs parties  
communes. Il n'y aura jamais de réduction au nombre  
de voix.

ARTICLE VINGT QUATRE.- VALIDITE DES DELIBERATIONS.

Pour que les délibérations soient valables,  
l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix déli-  
bérative, plus de la moitié des co-proprétaires, pos-  
sédant ensemble plus de la moitié des voix.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double  
condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au  
plus tôt dans les quinze jours, avec le même ordre du  
jour et délibérera valablement, quelque soit le nombre  
de co-proprétaires présents et le nombre de quotités  
représentées, sauf dans les décisions à prendre à l'u-  
nanimité des voix.

ARTICLE VINGT CINQ.- REGISTRE DES DELIBERATIONS. EX-  
TRAITS.

Les délibérations de l'assemblée sont cons-  
tatées par des procès-verbaux inscrits sur un regis-  
tre spécial, signé par le président, les assesseurs,  
le secrétaire et les co-proprétaires qui en font la  
demande.

Les délibérations modifiant le présent ré-  
glement ou la répartition des quotités dans les cho-  
ses communes doivent être constatées dans un procès-  
verbal notarié, soumis à la transcription.

Tout co-proprétaire peut demander à con-  
sulter le registre des procès-verbaux et en prendre  
copie à l'endroit désigné par le gérant et, éventuelle-  
ment, en présence du gérant qui en a la garde, ainsi  
que les archives de gestion de l'immeuble.

Les extraits de ce registres sont signés par  
le gérant.

ARTICLE VINGT-SIX. - NOMINATION.

La gérance est confiée à un gérant rémunéré par l'assemblée générale. Le gérant peut céder en tout ou en partie cette fonction à des tierces personnes, sans devoir en justifier à l'assemblée générale.

Il peut être révoqué pour faute ou manquement grave par l'assemblée générale délibérant aux deux/ tiers des voix.

S'il fallait pourvoir à son remplacement, celui-ci se ferait par vote à la majorité simple de l'assemblée.

De façon transitoire et en attendant la première assemblée générale, la copropriétaire a l'acte de base pourra, soit remplir elle-même les fonctions de gérant ou désigner toute personne à cette fin, (personne physique ou morale).

ARTICLE VINGT SEPT. - MISSION DE LA GERANCE. ADMINISTRATION ET ENTRETIEN.

L'administration et l'entretien s'étendent à toutes les parties communes généralement quelconques.

La gérance doit en conséquence:

- a) veiller au bon entretien du complexe (toitures, égouts, canalisations, ascenseur, escaliers, etc.); fixer de son chef les travaux de réparations urgents, faire exécuter les travaux décidés par l'assemblée générale ou le conseil de gérance.
- b) assurer les approvisionnements nécessaires ;
- c) souscrire tous contrats d'assurances ;
- d) assurer le recouvrement des recettes communes ;
- e) assurer le paiement des dépenses communes ;
- f) répartir entre tous les copropriétaires le montant des dépenses communes ;
- g) présenter trimestriellement à chaque propriétaire son compte particulier ;
- h) présenter annuellement au conseil de gérance ses comptes généraux ;
- i) instruire les contestations relatives aux parties communes généralement quelconques vis-à-vis des tiers et des administrations publiques ou entre co-

propriétaires, faire rapport au conseil de gérance qui décidera des mesures à prendre.

En cas d'urgence, les mesures conservatoires devront être prise par la gérance.

X ARTICLE VINGT HUIT. - CONSEIL DE GERANCE.

Le conseil de gérance est constitué, comme il est dit ci - avant, par les membres du bureau et complété par le gérant. Le gérant y assiste avec voix consultative mais non délibérative, à moins qu'il n'en soit déjà membre à un autre titre.

La mission consiste :

- a) à surveiller la gestion du gérant,
- b) à examiner les comptes du gérant,
- c) à faire rapport à l'assemblée générale sur les comptes du gérant ;
- d) à faire rapport quant aux décisions à prendre en ce qui concerne les réparations indispensables, mais non urgentes;
- e) à réduire les dépenses communes sans aller à l'encontre de l'intérêt général.

Les délibérations sont valables si au moins deux des membres du conseil de gérance sont présents; les décisions sont prises à la majorité des voix. En cas de partage, la voix du président à la réunion est prépondérante.

En résumé, le conseil de gérance fonctionne suivant les règles établies par les conseils d'administration des sociétés anonymes.

X ARTICLE VINGT NEUF. - DEPENSES COMMUNES - PROVISION.

Le gérant est mandaté pour réclamer une provision aux co-propriétaires pour faire face aux dépenses communes. Il fixe cette provision, tant pour les dépenses communes que pour le chauffage.

Le gérant ne connaît que les propriétaires; même s'il adresse les décomptes à des locataires, c'est toujours sous la responsabilité pleine et entière des propriétaires.

Le conseil de gérance fixe, s'il le juge nécessaire, les sommes nécessaires à verser par les co-propriétaires pour constituer un fonds de réserve, qui servira à payer les réparations éventuelles et décide

du placement de ce fonds en attendant qu'il soit utilisé .

A défaut de paiement le gérant assignera le défaillant. Le gérant a un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction, pour assigner en paiement le propriétaire défaillant.

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure, intérêts au taux de huit pour cent, net d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement .

Durant la carence du défaillant, les autres propriétaires devront suppléer à sa carence et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs .

Si le local privatif du défaillant est donné en location le gérant a délégation pour toucher directement les sommes dues à la communauté; le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement et sera valablement libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes versées au gérant. Il serait inéquitable que le bailleur touche son loyer sans supporter les charges communes .

D'autre part, si un co-propriétaire persistait à ne pas payer la provision réclamée par le gérant, ce dernier pourra avec l'autorisation du conseil de gérance, supprimer les services communs généralement quelconques, desservant le local privatif du défaillant .

En outre, s'il y avait opposition du défaillant à l'exécution de la sanction ci-dessus prévue, il sera redevable sans mise en demeure et de plein droit d'une amende de cinq cents francs par jour, qui sera considérée comme recette commune .

#### SECTION IV. - REPARATIONS ET TRAVAUX .

##### ARTICLE TRENTE . - PRINCIPE .

Les frais occasionnés par les réparations et travaux effectués aux choses communes, seront supportés par tous les co-propriétaires .

##### ARTICLE TRENTE ET UN. - CATEGORIES DE REPARATIONS ET TRAVAUX .

Les réparations et travaux sont répartis

en trois catégories :

- 1) réparations urgentes;
- 2) réparations indispensables mais non urgentes ;
- [ 3) réparations et travaux non indispensables .

ARTICLE TRENTE DEUX.- REPARATIONS URGENTES .

Le gérant a plein pouvoir pour faire exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation du conseil de gérance et les copropriétaires ne pourront jamais y mettre obstacle .

ARTICLE TRENTE TROIS.- REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES .

Ces réparations sont décidées par le conseil de gérance, qui sera seul juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie .

X ARTICLE TRENTE QUATRE.- REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES, mais entraînant un agrément ou une aménagement .

Ces travaux et réparations devront être demandés par la gérance ou par les copropriétaires possédant au moins un/ tiers des quotités et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire. Ils ne pourront être décidés que par les co-propriétaires possédant les neuf/ dixièmes des voix .

Toutefois, ces travaux pourront être exécutés par une majorité possédant les deux/ tiers des voix, s'ils s'engagent à supporter intégralement la dépense .

ARTICLE TRENTE CINQ.- OBLIGATIONS DES CO-PROPRIETAIRES.

Les copropriétaires, locataires ou occupants doivent donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations, l'entretien et le nettoyage des parties communes généralement quelconques .

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au quinze septembre .

Si les co-propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur local privatif à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, dont le nom et l'adresse devront être connus du gérant, de manière à pouvoir accéder au local privatif si la chose est nécessaire.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui sont décidées d'après les règles ci-dessus.

#### SECTION V. - ASSURANCES ET RECONSTRUCTIONS.

##### ARTICLE TRENTE SIX. - PRINCIPES.

Les assurances, tant des choses privées, à l'exclusion des meubles de toute nature, que des choses communes, seront faites à la même compagnie par tous les copropriétaires et occupants par les soins du gérant, contre l'incendie, la foudre et les explosions causées par les gaz, les accidents causés par l'électricité, les dégâts provoqués par les eaux, le recours éventuel des tiers et la perte des loyers, le tout pour des sommes et les risques à déterminer par l'assemblée générale. Il en sera de même pour les assurances et réassurances des locataires.

Le gérant devra faire à cet effet, toutes les diligences nécessaires. Il acquittera les primes comme charges communes; elles lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.

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

##### ARTICLE TRENTE SEPT. - SURPRIMES.

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou locataires ou du chef du personnel qu'il emploie, ou plus généralement, pour toute raison personnelle à un des copropriétaires ou occupants, cette surprime sera

à la charge exclusive de ce dernier .

ARTICLE TRENTE HUIT. - ENCAISSEMENT DES INDEMNITES.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant, en présence de mandataires dûment délégués par l'assemblée générale extraordinaire et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par la dite assemblée générale .

Mais il sera tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice. Leur intervention sera donc demandée .

ARTICLE TRENTE NEUF. - UTILISATION DES INDEMNITES .

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) si le sinistre est partiel : le gérant emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés. Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le gérant à charge de tous les copropriétaires sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait du chef de la reconstruction une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value .

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

b) si le sinistre est total : l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins que l'assemblée n'en décide autrement, à la majorité des deux-tiers de la totalité des voix .

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

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

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

Le prix sera payé: un / tiers au comptant ou le surplus: un / tiers, la première année et le dernier tiers, la deuxième année, mais avec les intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de capital.

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

L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront alors éventuellement partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis par les quotités qu'ils possèdent dans les parties communes.

En cas de destruction totale ou partielle provoquée par une autre cause que l'incendie, les règles ci-dessus seront appliquées, si même aucune indemnité n'était payée, l'assemblée générale statuant à la majorité des trois / quarts des voix pourrait décider de la reconstruction de l'immeuble.

ARTICLE QUARANTE - AMÉLIORATIONS - ASSURANCES IN-  
SUR L'IMMEUBLE.

a) si des embellissements avaient été

effectués par les copropriétaires à leur propriété il leur appartiendra de les assurer à leurs frais. Ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à la charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir sans les frais de reconstruction éventuelle.

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

Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué par suite de cette assurance et ils en disposeront librement.

X ARTICLE QUARANTE ET UN. - MOBILIER - RISQUES LOCATIFS  
RECOURS DES VOISINS.

Chaque copropriétaire ou occupant doit contracter personnellement à ses frais une assurance suffisante pour couvrir contre l'incendie et tous risques communs, ses objets de même que ses risques locatifs et le recours des voisins.

Cette police sera contractée auprès de la compagnie assurant l'immeuble. - A titre exceptionnel, la gérance pourra autoriser l'assurance auprès d'une autre compagnie, à condition que celle-ci prenne l'engagement envers elle, de l'aviser, sous pli recommandé à la Poste, quinze jours d'avance au moins, de toute cause mettant fin au contrat, ou en suspendant les effets. Elle pourra même dans le cas contracté aux frais de l'intéressé une contre-assurance auprès de la compagnie assurant le complexe.

X ARTICLE QUARANTE DEUX. - ASSURANCE RESPONSABILITE.

Une assurance sera contractée par les soins du gérant pour garantir la responsabilité du fait de l'immeuble ( article 1786 du Code Civil).

Cette assurance garantira la responsabilité civile pouvant incomber collectivement aux

B. e.

copropriétaires, chaque fois que l'assemblée générale le jugera utile et nécessaire pour tout accident pouvant arriver aux copropriétaires, au personnel, ou proviendra de l'état des bâtiments ou de l'usage des ascenseurs, escaliers ou que la victime soit un des occupants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

Le montant de cette assurance sera fixé par la Gérance.

ARTICLE QUARANTE TROIS. - PRIME - PREMIERES ASSURANCES

Les primes de ses diverses assurances seront payées par le gérant et seront remboursées par les copropriétaires, chacun payant dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

Les copropriétaires seront tenus de reprendre les assurances qui auraient déjà été contractées par la copropriété au présent acte ou la propriété antérieure pour le bon montant à couvrir au moment de leur acquisition et de payer les primes dès lors plus prochaines échéances.

ARTICLE QUARANTE QUATRE. - POLICES

Chacun des copropriétaires a droit, à ses frais, à un exemplaire des polices.

SECTION VI. - REPARTITION DES CHARGES ET REDEVANCES

ARTICLE QUARANTE CINQ. - PRINCIPES

Les charges communes comprennent de façon générale toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes et au maintien du bon ordre du complexe.

C'est ainsi que doivent normalement être considérées comme charges communes :

- 1) Les frais d'entretien et de réparation des parties communes, le gaz, l'électricité et l'eau de la ville pour leurs besoins;
- 2) Les frais d'administration, le salaire du gérant, le salaire du concierge et les frais de son logement;
- 3) Les primes d'assurance contractées dans l'intérêt de tous.

4°) les frais d'entretien, réparation, renouvellement des appareils et accessoires d'ascenseurs.

5°) les frais d'entretien, réparation, renouvellement des appareils électriques et la consommation d'énergie.

L'énunération qui précède n'est qu'indicative et non limitative.

ARTICLE QUARANTE SIX. - REPARTITION.

Normalement, toutes les charges d'entretien et de consommation des choses communes sont supportées par les copropriétaires suivant les quotités dans les parties communes.

Sauf convention contraire, la participation dans les charges communes prend cours à compter du jour où l'acquéreur devient propriétaire de parties communes.

ARTICLE QUARANTE SEPT. - CONSOMMATION PARTICULIÈRE  
EAU, GAZ, ELECTRICITE.

La consommation individuelle du gaz, de l'eau et de l'électricité et tous frais relatifs à ces services sont payés et supportés par chaque propriétaire suivant les indications de son compteur particulier.

ARTICLE QUARANTE HUIT. - CHAUFFAGE CENTRAL.

La consommation du chauffage central dans les locaux privés est à supporter par chacun des propriétaires, suivant les indications de son compteur, après déduction de vingt pour cent qui seront considérés comme charges communes et réparties de la même façon.

ARTICLE QUARANTE NEUF. - ASCENSEUR.

L'usage de l'ascenseur sera réglementé par l'assemblée générale à la majorité des voix. Le propriétaire du garage n'intervient pas dans cet usage.

ARTICLE CINQUANTE. - IMPOTS.

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chacun des locaux privés, les impôts seront réputés charges communes.

ARTICLE CINQUANTE ET UN. - RESPONSABILITE CIVILE.

L'assurance couvrant la responsabilité civile du fait de l'immeuble ( article 1385 du Code Civil ) se répartit suivant la formule de copropriété, pour autant bien entendu qu'il s'agisse de choses communes, sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, qu'il soit tiers ou copropriétaire.

ARTICLE CINQUANTE DEUX. - AUGMENTATION DES CHARGES PAR LE FAIT D'UN COPROPRIETAIRE.

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son profit personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

ARTICLE CINQUANTE TROIS. - RECETTES.

Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquiescées à chacun des copropriétaires dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

SECTION VII. - DESTINATION DES LOCAUX.

Les locaux, en dehors de ceux constituant l'exploitation et l'administration du garage ( bureau, réserve, etc... ) sont uniquement destinés à l'habitation résidentielle à l'exclusion de tout usage commercial.

L'exercice d'une profession libérale sera toléré avec l'accord de la gérance et l'avis des copropriétaires; cette obligation est constitutive de servitude à charge des biens vendus et au profit des biens voisins.

Cette profession ne pourra jamais troubler la jouissance des autres copropriétaires ou occupants.

CHAPITRE III. - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

La jouissance du complexe immobilier et les détails de la vie en commun devront faire l'objet d'un règlement d'ordre intérieur.

Ce règlement peut être modifié par décision de l'assemblée générale, à la majorité des

deux / tiers des voix;

Les modifications devront figurer à leur date au livre des procès - verbaux des di - verses assemblées, et être, en outre, insérées dans un livre dénommé " Livre de gérance ", tenu par le gérant, et qui contiendra d'un même contex - te le statut du complexe, les règlements d'ordre intérieur et les modifications apportées à l'un ou à l'autre de ceux - ci .

Ce livre de gérance sera communiqué dans les quinze jours par le gérant à tous les in - téressés co - propriétaires, locataires et ayants - droit, à première demande de ces derniers .

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'at - tention du nouvel intéressé sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connais - sance .

X Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant - droit d'une partie de l'immeuble ont subrogé dans les droits et obligations résultant des stipulations de ce livre de gérance et des décisions qui y sont consignées .

Il sera tenu de s'y conformer, ainsi que des ayants - droit .

#### SECTION I. - ASPECT .

##### ARTICLE CINQUANTE SIX. - GENERALITES .

Les co - propriétaires et occupants ne pourront mettre aux façades, fenêtres et balcons éventuels, ni enseignes ni réclames ou objets quelconques favorisant la mise en vente ou la loca - tion des locaux, et qui seront agréés par la gé - rance .

Toutefois, pour ce qui concerne le ga - rage commercial, une enseigne est admise, ainsi que la publicité, mais leur superficie ne pourra pas être supérieure à celle existant actuellement.

Il sera permis d'apposer sur la porte particulière des locaux privés une plaque de modèle et de dimensions admissibles par la gérance, indi - quant le nom et la profession de l'occupant .

Pour les rideaux et tentures aux fenêtres, la gérance choisira à ce que les occupants adop - tent des matériaux et garnitures similaires .

°/sauf les placards

ARTICLE CINQUANTE SEPT. - HALLS ET PALLERS

Dans les halls ou pailleurs, il pourra être établi des panneaux généraux aux quels il sera permis aux divers occupants d'apposer une plaque de modèle conforme à celui qui sera décidé par le gérant, indiquant leurs noms, profession, numéro et étage habités, jours et heures de visites ou d'ouverture. Ces panneaux devront être discrets et esthétiques.

Des panneaux du même genre, mais de formes réduites, pourront être établis dans l'ascenseur.

ARTICLE CINQUANTE HUIT. - DOCTEURS EN MÉDECINE

Chaque local disposera d'une boîte aux lettres particulières, dans le hall d'entrée; sur cette boîte aux lettres pourront figurer le nom et la profession de son titulaire, et, le cas échéant, l'étage où se trouve son logement habité. Ces inscriptions seront d'un modèle uniforme établi par la séance.

SECTION II.

ARTICLE CINQUANTE NEUF. - ENTRETIEN

Les travaux d'entretien des parties privées qui intéressent l'harmonie de l'immeuble devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien.

Ils pourront, le cas échéant, être délégués aux époques et suivant un plan établi par l'assemblée générale.

SECTION III. - ORDRE INTÉRIEUR.

ARTICLE SIXIÈME. - GÉNÉRALITÉS.

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, cage d'escaliers et d'ascenseur, dégagements, devront être maintenus libres en tout temps. Il ne pourra jamais y être apporté ou déposé quel que soit, il ne pourra de même n'y être effectué aucun travail quelconque ni entreposés des vélos, voitures d'enfants, jouets, etc..

Les tapis, le linge et autres objets ne pourront être déposés qu'aux endroits et heures indiqués par le gérant.

ARTICLE SOIXANTE ET UN. - ANIMAUX .

" 22 "

X Les copropriétaires, locataires ou occupants d'un appartement ou d'un flat ne pourront y avoir aucun animal. Si toutefois la possession d'un animal quelconque était admise par la gérance, ce ne serait qu'à titre de tolérance et tout à fait gracieux. Ces animaux ne pourront être que des chiens ou des chats. Si l'un de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble par bruit, odeur ou autrement, le conseil de gérance pourrait donner à simple majorité des votants, de retirer la tolérance pour l'animal, cause de trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision du conseil de gérance, celui-ci pourrait obliger ce propriétaire au paiement d'une somme pouvant atteindre cent francs par jour de retard après la signification, sous pli recommandé, de la décision du conseil de gérance, et toute à titre de recettes communes, le tout sans préjudice à une décision du conseil de gérance, portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la société protectrice des animaux.

ARTICLE SOIXANTE DEUX. - RÈGLEMENT DE POLICE INTERIEURE.

De façon générale, la gérance pourra établir des règlements de police intérieure, obligatoires pour tous les occupants, ainsi notamment pour l'usage de l'ascenseur, les heures d'ouverture et de fermeture des portes et de toutes autres questions d'intérêt commun.

SECTION IV. -

ARTICLE SOIXANTE TROIS. - MORALITE .

Les copropriétaires, leurs locataires ou autres occupants des appartements et flats doivent toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille .

ARTICLE SOIXANTE QUATRE. - TRANQUILLITE .

Les co-propriétaires devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit en aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leur personnel, de leurs

locataires, visiteurs ou clients.

Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal; l'emploi des instruments de musique et notamment des appareils de téléphone est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les autres occupants de l'immeuble et cela, quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

#### ARTICLE SOIXANTE CINQ. - APPAREILS ELECTRIQUES.

S'il est fait usage dans le complexe d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs spécialement conçus pour empêcher ces parasites ou les atténuer, de telle manière qu'ils n'influencent pas sur la bonne réception radiophonique ou de télévision.

#### ARTICLE SOIXANTE SIX. - MOTEURS.

Dans l'immeuble d'habitation proprement dit des moteurs ne peuvent être installés, à l'exception de ceux qui actionnent l'ascenseur, les chaudières, les appareils de nettoyage par le vide, les appareils ménagers, les machines de bureau, les ventilateurs et autres appareils communs de l'immeuble. Les moteurs devront être déparasités.

Les moteurs utilisés dans le garage ne pourront provoquer de parasites dans l'immeuble d'habitation.

### CHAPITRE IV.

#### DISPOSITIONS COMMUNES.

#### ARTICLE SOIXANTE SEPT. - VENTE ET LOCATON.

La vente ou la location des locaux privés ne pourra être annoncée qu'à l'intervention du gérant, à l'aide de placards dont il déterminera le type.

L'apposition d'un autre placard n'est pas autorisée, sauf dans le cas où la loi en fait une obligation positive.

ARTICLE SOIXANTE HUIT .- MATIERES INFLAMMABLES ET DANGEREUSES .

Il ne pourra être établi dans les locaux d'habitation aucun dépôt de matières inflammables, dangereuses, insalubres ou incommodes .

Si l'exercice d'une profession exigeait semblable dépôt ( notamment en ce qui concerne le garage commercial ) une autorisation spéciale pourra être délivrée par le gérant .

Cette autorisation ne pourra être délivrée qu'après l'octroi des autorisations administratives nécessaires et après que toutes les dispositions aient été prises pour assurer la sécurité du complexe et éviter toute nuisance à ses occupants et sur présentation des quittances des polices d'assurances couvrant ce risque .

Le gérant n'assume aucune responsabilité particulière du chef de l'octroi de cette autorisation .

D'autre part, les occupants devront veiller spécialement à ne jamais laisser dans leurs locaux privés, aucun objet en état de détérioration ou dégageant des odeurs désagréables pour les occupants des autres locaux; ils devront suivant la nature du commerce exercé dans leur local, prendre toutes dispositions à leurs frais, utiles pour l'élimination dans leur propre local de toutes odeurs particulières .

ARTICLE SOIXANTE NEUF .- OBLIGATIONS REELLES .

Les diverses obligations imposées aux locaux privés constituent des obligations réelles suivant ceux - et en quelques mains qu'ils passent .

Elles seront opposables à tous les copropriétaires et titulaires de droits réels ou de jouissance de ces locaux; les baux devront, le cas échéant, contenir la mention expresse que le preneur a connaissance de ces obligations et qu'il s'y engage à n'y soumettre .

En cas d'insubordination de la charte de l'immeuble par un locataire, par un sous-locataire

ou commissionnaire de bail, le propriétaire, après second avertissement fait par le gérant, est tenu de donner la résiliation du bail.

A défaut par le copropriétaire ou son locataire de verser la provision réclamée par le gérant ou de couvrir ce dernier de leur quote-part, celui-ci, après deux rappels, pourra de plein droit:

- arrêter les fournitures d'eau, gaz et électricité et chauffage;
- assigner le délinquant;
- toucher lui-même les loyers, à due concurrence.

CHAPITRE V.

ARTICLE SEPTANTE .- CONCORDATIONS

En cas de désaccord entre co-propriétaires ou gérant, ou en cas de difficultés au sujet de l'interprétation du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur, ou de l'acte de base lui-même, ou d'autres questions, le litige sera d'abord porté devant l'assemblée générale en vue de conciliation.

Si l'accord survient, procès-verbal sera dressé.

Si le désaccord persiste, recours au juge compétent.

Les poursuites au paiement se font devant le Juge de Paix.

ARTICLE SEPTANTE ET UN .- OPPOSABILITE AUX TIERS

Le présent règlement général de copropriété, statut réel et règlement d'ordre intérieur, présentement arrêté, demeurera annexé à l'acte de base reçu par Maître Pierre De Cort, notaire de résidence à Euxheek, où il sera transcrit avec ledit acte de base; il en sera délivré expédition aux fins des intéressés qui en feront la demande.

Le présent règlement devra être transcrit dans tous les actes de nature immobilière ou de jouissance, ayant pour objet un élément de l'immeuble, où il sera, tout au moins, fait mention dans ces actes, qu'il en a été

donné connaissance aux intéressés qui s'engagent à les respecter, étant subrogés de plein droit dans tous les droits et obligations qui en résultent.

ARTICLE SEPTANTE DEUX - ELECTION DE DOMICILE.

Dans chaque convention relative à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attribuable de juridiction dans l'arrondissement judiciaire de Bruxelles; faute de quoi, ce domicile sera, de plein droit, réputé être élu dans le complexe même.

( suivent les signatures )

Enregistré au premier Bureau de l'Enregistrement d'Etterbeek à Bruxelles, le vingt huit janvier mil neuf cent septante six, volume 9, folio 20 case 22, versé six francs, sans ventral. Roges deux cent vingt cinq francs. Le Receveur a. l. ( s ): Op De Beek, M.

TEN JARE TWEEDUIZEND EN TWAALF.

Op drieëntwintig april

Voor ons, Jean-Louis BROHÉE, Notaris met standplaats te Brussel en met tussenkomst van notaris Daniel en Stéphane MEERT, Notarissen met standplaats te Erpe-Mere.

**A. ZIJN VERSCHENEN:**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**ENERZIJDS, hierna genoemd : "de verkoper".**

EN :

[REDACTED]

**ANDERZIJDS, hierna genoemd: "de koper",**

**B. VOORAFGAANDELIJKE VERKLARINGEN**

**B.1. VERKLARING VAN DE PARTIJEN**

De verkoper verklaart kennis te hebben van een hangende gerechtelijke procedure welke het genot of de verkoop van het goed zou kunnen verhinderen. De [REDACTED] heeft een collectieve schuldenregeling aangevraagd en kreeg op 26 oktober 2009 een collectieve schuldenbemiddelaar toegewezen, met name [REDACTED], advocaat. Gelet op artikel 1193 bis Gerechtelijk Wetboek heeft de Rechtbank van eerste aanleg te Brussel, 27ste kamer op 30 januari 2012 toegestaan om de huidige verkoop uit de hand te laten plaatsvinden en conform artikel 1675/7

§ 3 van het Gerechtelijk wetboek heeft de arbeidsrechtbank op 13 april 2012 toestemming gegeven om het goed te verkopen zoals ze heden ten dage is opgesteld. Debetreffende documenten worden in bijlage aangehecht aan deze akte.

Elke andere partij verklaart :

- bekwaam te zijn;
- niet onder voorlopig bewind te staan, of onder gerechtelijk raadsman te staan;
- in het algemeen, niet ontslaan te zijn van het beheer van zijn goederen;
- niet failliet verklaard te zijn op heden;
- geen verzoek tot gerechtelijke reorganisatie te hebben ingesteld (in het kader van de wet betreffende de continuïteit van de ondernemingen);
- geen verzoek tot collectieve schuldenregeling ingediend te hebben;
- dat zijn/haar identiteit conform is aan wat hierboven vermeld is.

## **B.2. VERKLARING(EN) AANGAANDE HET VERKOCHE GOED**

### **B.2.1. Rechten in het goed.**

De verkoper bevestigt enige eigenaar te zijn van het verkochte goed en te genieten van alle bevoegdheden om hierover te beschikken.

### **C. VERKOOP :**

De verkoper verklaart te verkopen onder de gewone waarborgen als naar recht, voor vrij, zuiver en onbelast van alle bevoorrechte of hypothecaire schulden, aan de koper, welke aanvaardt en verklaart aan te kopen voor haar rekening

Het volgende onroerend goed :

### **C.1. BESCHRIJVING VAN HET GOED**

#### GEMEENTE ETTERBEEK (1ste Divisie)

In een complex in Etterbeek, Sint-Pieterssteenweg met een voorgevel van ongeveer 20 meter en 20 centimeter, bevattende een appartementsgebouw, genummerd 284 van voorvermelde steenweg en een garage met nummer 286 van de voorvermelde steenweg, gekadstereerd volgens titel: Appartementsgebouw en kleine garage: sectie A, nummer 535/N voor een oppervlakte van 8 aren 39 centiaren en de grote garage achteraan zonder verdieping: sectie A, nummer 535/P voor een oppervlakte van 17 aren, in totaal 25 aren 39 centiaren, gekadstreerd volgens recent uittreksel van het kadaster sectie A, nummer 535/R voor een oppervlakte van 25 aren en 39 centiaren:

In het appartementsgebouw met 4 verdiepingen, genummerd

284 van de voorvermelde steenweg:

Het appartement genaamd G1, gesitueerd op de eerste verdieping, linkse zijde aan de voorgevel van de straat, bevattende:

a) in privé-eigendom en exclusiviteit: Een centrale uitsparing gebruikt als inkomhal met reductie van een garderobe, een woonkamer, een kamer, een geïnstalleerd badkamermeubel, een WC, een keuken met wastafel op de kast, een terras met voorraadbak.

Ondergronds: de kelder nummer 9

b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: honderd zesentachtig/tienduizendste (186/10.000ste) aandeel in de onverdeeldheid, waaronder de grond.

Zoals beschreven in de basisakte en zijn bijlagen verleden door notaris Pierre DE CORT, met standplaats te Etterbeek, op 16 januari 1976, overgeschreven op het eerste hypotheekbureau van Brussel op 5 maart 1976, volume 5451, nummer 17.

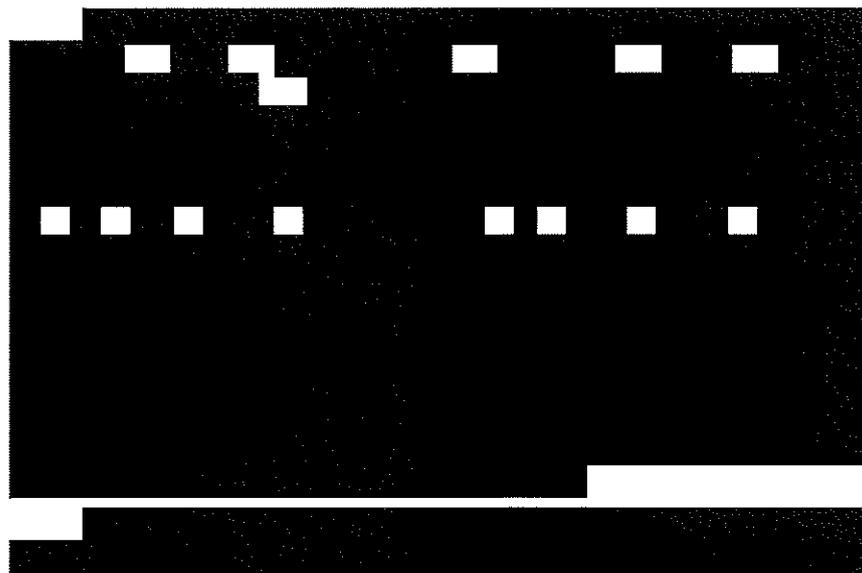
Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen : 1953 €

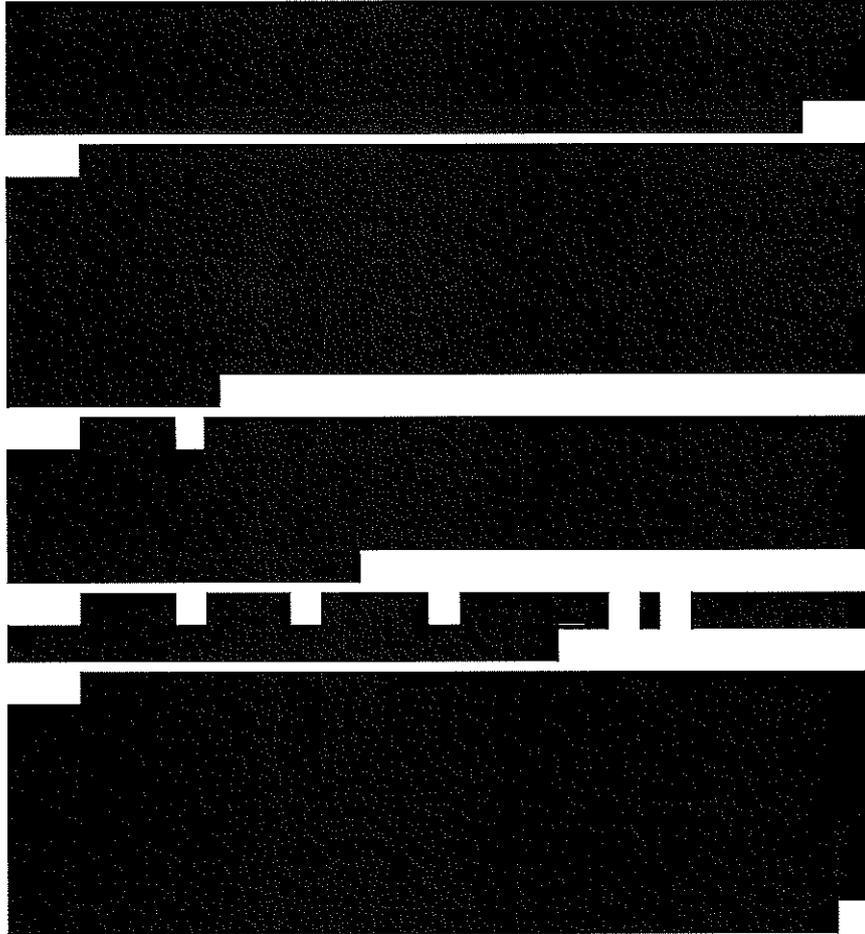
De verkoper verklaart dat het kadastraal inkomen niet onderworpen is aan een herziening en dat er geen procedures hieromtrent lopende zijn.

De tellers, buizen, leidingen, toestellen en andere installaties in het verkochte goed geplaatst door een openbare of een private instelling, die deze voorwerpen slechts in huur hebben gegeven, zijn in de verkoop niet begrepen, en worden aan hun rechthebber voorbehouden.

De koper zal alle contracten of abonnementen met de diensten van water, gas, elektriciteit en/of andere diensten van openbaar nut die zouden kunnen bestaan met betrekking tot het verkochte goed moeten verder zetten en alle vergoedingen betalen vanaf vandaag.

## **C.2. OORSPRONG VAN EIGENDOM**





### **C.3. ALGEMENE VOORWAARDEN VAN DE VERKOOP**

Onderhavige verkoop wordt gesloten onder volgende clausules, lasten en voorwaarden :

#### **C.3.1. Hypothecaire toestand**

De verkoop wordt gedaan onder de verplichting voor de verkoper, het gebouw vrij en zuiver te maken van alle schulden, voorrechten, hypothecaire inschrijvingen en lasten die het zou kunnen bezwaren.

#### **C.3.2. Staat van het goed**

Het goed wordt verkocht in de staat en toestand waarin het zich bevond bij de ondertekening van de onderhandse overeenkomst.

De verkoper is niet verantwoordelijk voor de zichtbare gebreken die de koper zelf heeft kunnen vaststellen.

De koper is zonder verhaal tegen de verkoper voor verborgen gebreken, doch enkel in de mate dat de verkoper daar geen kennis van had. Zonder dat deze verklaring enig verhaal van de koper jegens de verkoper mogelijk maakt gelet op de mogelijke ouderdom van het gebouw en het gebrek aan technische kennis van de

verkoper op dit vlak, verklaart de verkoper dat er, naar zijn weten, geen verborgen gebreken, met inbegrip van huiszwam en asbest, aanwezig zijn in het verkochte goed.

### ***Tienjarige aansprakelijkheid***

De koper wordt zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld van de verkoper betreffende alle rechten die deze zou kunnen invoeren of heeft ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek en artikel 6 van de wet Breyne). Evenwel zal de koper gehouden zijn, en dit ter volledige ontlasting van de verkoper, om alle lasten en opeisbare kosten die eruit voortvloeien te dragen, in de mate dat de betaling ervan geëist wordt vanaf de ondertekening van de authentieke akte van verkoop.

### ***C.3.3. Bijzondere voorwaarden – erfdienstbaarheden en mandeligheid***

Het goed wordt verkocht met elke eventuele mandeligheid en alle heersende en lijdende, zichtbare of onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden die het kunnen bevoordelen of bezwaren, behoudens het recht voor de koper zich tegen de nadelige te verzetten en de voordelige in zijn voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen rekening en op eigen risico, zonder tussenkomst van de verkoper noch verhaal tegen hem.

De verkoper verklaart dat het goed naar zijn weten niet het voorwerp is geweest van overeenkomsten die afwijken van het gemeen recht met betrekking tot de mede-eigendom van muren en afsluitingen die de begrenzing vormen van het verkochte goed.

De koper wordt in de rechten en plichten gesteld van de verkoper die voortvloeien uit de eigendomstitel.

De verkoper verklaart dat volgens zijn weten, met uitzondering van deze die eventueel vermeld worden in de basisakte waarvan sprake hierna, er geen andere bijzondere voorwaarden of erfdienstbaarheden bestaan en dat hij er zelf geen heeft verleend. De verkoper ontlast zich van alle aansprakelijkheid met betrekking tot erfdienstbaarheden die zouden kunnen zijn toegestaan door vorige eigenaars.

De verkoper verklaart dat volgens zijn weten, buiten de klassieke bedingen voortvloeiend uit het stelsel van de mede-eigendom, de basisakte geen bijzondere voorwaarden bevat die de waarde van het verkochte goed zouden kunnen verminderen of het genot ervan zouden kunnen beperken.

### ***C.3.4. Oppervlakte.***

De hierboven vermelde oppervlakte in de beschrijving van het goed is niet gewaarborgd. Elk verschil met de werkelijke oppervlakte, zelfs indien dit meer dan één/twintigste is, zal ten bate of ten laste zijn van de koper, zonder enige wijziging van de prijs.

De kadastrale aanduidingen dienen slechts als eenvoudige inlichtingen en de koper kan zich niet beroepen op enige onjuistheid of vergetelheid in gezegde aanduidingen.

### **C.3.5. Belastingen.**

De koper zal alle belastingen en taksen dragen die het goed bezwaren, pro rata temporis, vanaf heden.

De verkoper erkent van de koper een bedrag van driehonderd tweeënnegentig komma achtentachtig euros (392,88 €) ontvangen te hebben zijnde zijn aandeel, pro rata temporis, in de onroerende voorheffing van het lopende jaar. Waarvan kwijting.

### **C.3.6. Verzekeringen.**

De verkoper verklaart dat het goed verzekerd is door een collectieve polis tegen brand en alle aanverwante risico's, zonder waarborg met betrekking tot het verzekerde bedrag, overeenkomstig de basisakte. De koper zal in de plaats van de verkoper alle collectieve verzekeringscontracten tegen brand en alle aanverwante risico's, ondertekend door de mede-eigendom, voorzetten, en zal er de premies en kosten pro rata temporis betalen, te rekenen vanaf heden.

### **C.3.7. Gebruik - Eigendom - Genot.**

De overdracht van eigendom tussen de partijen geldt vanaf vandaag.

Genot door de werkelijke inbezitneming

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen vanaf de ondertekening van de authentieke akte door de werkelijke inbezitneming.

De verkoper verklaart dat het goed vanaf heden vrij van gebruik is en volledig leeggemaakt is.

## **C.4. BASISAKTE EN ALGEMENE VERGADERINGEN**

Het gebouw waarvan het bij deze verkochte goed deel uitmaakt, wordt bestuurd volgens de bepalingen opgenomen in de basisakte, bevattende het reglement van mede-eigendom, verleden voor notaris Pierre DE CORT, te Etterbeek, op 16 januari 1976.

De basisakte, reglement van mede-eigendom en reglement van inwendige orde evenals de besluiten van de algemene vergadering zijn tegenwerpelijk aan de koper. Deze verklaart er voorafgaandelijk aan heden kennis van te hebben genomen en indien dit niet het geval zou zijn, verzaakt de koper aan alle rechtsmiddelen ten overstaan van de verkoper wat betreft de verplichtingen die voortvloeien uit deze reglementen en beslissingen zonder afbreuk te doen aan wat hierna wordt voorzien met betrekking tot de bijdrage aan de buitengewone lasten.

De verkoper heeft voorafgaandelijk aan heden een exemplaar van de basisakte, het reglement van mede-eigendom, evenals de 3 laatste processen-verbaal van de algemene vergadering van mede-eigenaars, wat deze erkent.

## **C.5. GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN – RESERVEFONDS - GESCHILLEN**

### **C.5.1. Gewone lasten:**

De gewone lasten worden gedragen door de verkrijger vanaf de dag van ingentreding van de gemeenschappelijke delen, naar verhouding van de lopende periode, op grond van een door de syndicus op te stellen afrekening.

### **C.5.2. Buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalinbreng:**

Overeenkomstig artikel 577-11, eerste paragraaf, van het Burgerlijk Wetboek, heeft de optredende notaris, aan de syndicus van het onroerend goed gevraagd hem de volgende documenten te bezorgen:

1. het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal hierna vermeld;
2. het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;
3. de toestand van de oproepen tot kapitaalinbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van eigendomsoverdracht heeft besloten;
4. in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;
5. de notulen van de gewone en de buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;
6. een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

De partijen erkennen dat zij op de hoogte werden gesteld:

dat de syndicus deze brief heeft beantwoord en de documenten heeft bezorgd op 30 juni 2011. De partijen erkennen hiervan een afschrift te hebben ontvangen, evenals van de bijlagen en geven vrijstelling om de inhoud hiervan over te nemen in onderhavige overeenkomst.

De verkoper draagt het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing, de oproepen tot kapitaalinbreng, de kostprijs van dringende werkzaamheden waartoe de syndicus beslist, de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, de door de vereniging van mede-eigenaars verschuldigde bedragen voortvloeiend uit welkdanig geschil, en dit tot de datum van de authentieke akte welke de eigendomsoverdracht zal bevatten.

Vanaf dezelfde datum zullen deze lasten gedragen worden door de koper.

Nochtans zullen deze bedragen gedragen worden door de

koper vanaf heden, voor zover zij blijken uit de notulen die hem door de syndicus of de verkoper werden meegedeeld voor de ondertekening van onderhavige overeenkomst. Indien deze notulen niet werden meegedeeld, blijven deze bedragen ten laste van de verkoper.

Onder datum van eisbaarheid verstaan de partijen de eerste werkdag volgend op de datum van verzending door de syndicus van het verzoek tot betaling.

### **C.5.3. Eigendom van het reservekapitaal**

De partijen verklaren te weten dat het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal van het onroerend goed eigendom blijft van de vereniging van mede-eigenaars.

Dit aandeel maakt niet het voorwerp uit van enige afrekening tussen partijen.

### **C.5.4. Schuldvorderingen van de mede-eigendom**

De schuldvorderingen van de mede-eigendom, ontstaan na heden ten gevolge van een voor die datum ingestelde procedure, behoren toe aan de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat de verkrijger gehouden is tot betaling van een vergoeding aan de verkoper.

### **C.5.5. Inlichtingen:**

De verkoper verklaart, voor zover hem bekend en voor zover dit niet blijkt uit de verkregen documenten, dat:

- op dit ogenblik geen enkel geschil hangende is waarin de vereniging van mede-eigenaars is betrokken;
- de vereniging van mede-eigenaars geen enkele lening heeft aangegaan voor het bekostigen van de tot op heden uitgevoerde werkzaamheden aan de gemeenschappelijke delen;

De verkrijger verklaart zijn woonplaats te behouden in zijn huidige woonplaats

De verkoper verklaart zijn woonplaats te behouden in zijn huidige woonplaats

## **C.6. ADMINISTRATIEVE TOESTAND VAN HET VERKOCHTE GOED**

### **C.6.1. Stedenbouw**

#### **C.6.1.1. Algemeenheden.**

De koper erkent ingelicht te zijn geweest omtrent de mogelijkheid om van zijn kant, voorafgaandelijk aan heden, alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige situatie van het goed, voorwerp van huidige verkoop en omtrent het milieu.

Bovendien hebben de notarissen specifiek de aandacht van de koper gevestigd op het belang en de noodzaak dat hij persoonlijk nagaat of, bovenop de stedenbouwkundige opzoeking gedaan door de notaris overeenkomstig de regionale toepasselijke wetgeving, het

verkochte goed overeenstemt met de afgeleverde vergunningen door de bevoegde overheden.

Eveneens werd de aandacht van de koper gevestigd op het belang om de wettelijkheid van de werken die werden uitgevoerd sinds de datum van de oprichting van het goed, na te gaan door zich te richten tot de dienst stedenbouw van de gemeente waar het goed zich bevindt, dienst waar de koper de voorlegging kan vragen van alle vergunningen afgeleverd sinds de datum van de oprichting van het gebouw tot op heden, teneinde te verifiëren dat geen enkele handeling of werk werd uitgevoerd in / aan het goed in overtreding met de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen in de verschillende stedenbouwkundige vergunningen.

#### **C.6.1.2. *Onteigening – Klassering - Rooilijn.***

De verkoper verklaart niet te weten dat het goed het voorwerp uitmaakt van onteigenings- of beschermingsmaatregelen genomen overeenkomstig de wetgeving op monumenten, noch getroffen is door een erfdienstbaarheid met betrekking tot een rooilijn.

#### **C.6.1.3. *Bestaande toestand.***

De verkoper verzekert de koper ervan dat alle door hem uitgevoerde handelingen en werken in het goed overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften zijn geschied. Bovendien verklaart hij niet te weten dat het goed bezwaard zou zijn met enige onregelmatige handelingen of werken uit hoofde van derden.

De verkoper verklaart dat het goed thans gebruikt wordt als woning. Hij verklaart dat, bij zijn weten, deze bestemming wettig is en dat deze onbetwist is. De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de koper aan het goed zou willen geven. De koper zal er zijn zaak van maken zonder verhaal tegen de verkoper.

De ondergetekende Notaris Jean Louis BROHÉE heeft aan de gemeente waar het goed gelegen is gevraagd de stedenbouwkundige gegevens te verschaffen die van toepassing zijn op het verkochte goed.

In haar antwoord heeft de gemeente verklaard dat de bestemming van het verkochte goed als volgt is:

En ce qui concerne la destination:

- Le bien est situé au plan régional d'affectation du sol de la Région de Bruxelles-Capitale:
  - En zone mixte
  - en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis:

- Rez-de-chaussée + R+4
- L'immeuble est situé dans une zone concernée par le Règlement Général des batisses du 27 février 1992 des

quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire, en classe.

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

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

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

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

Autres renseignements:

- La construction de l'immeuble a fait suite à une demande de permis d'urbanisme introduite en 1952
- Le bien n'est pas grévé de servitude pour canalisation de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965.

Utilisation de droit du bien:

- Par ailleurs, en réponse à votre demande concernant l'utilisation du bien, nous vous informons que le bien se compose comme suit:
  - REZ = commerce selon le pu de 1987;
  - Etages = logements selon le pu de 1952.

De verkoper verklaart dat voor het goed dat het voorwerp van deze verkoop uitmaakt geen stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd, noch een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat een dergelijke vergunning zou kunnen verkregen worden, en dat geen verzekering kan gegeven worden omtrent de mogelijkheid om op het goed een van de werken en handelingen te verrichten zoals voorzien in artikel 98 § 1 van de gezegde ordonnantie.

De werkende Notaris vestigt de aandacht van de koper op het feit dat geen van de werken en handelingen waarvan sprake in het gezegde artikel 98 § 1, inbegrepen het wijzigen van de bestemming van het goed, verricht mogen worden op het goed waarop de akte betrekking heeft, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.

#### ***C.6.1.4. Ordonnantie met betrekking tot de Huisvestingscode.***

De Brusselse Huisvestingscode is in werking getreden op 1 juli 2004.

Deze Code houdt de overeenstemming in van alle woningen, welke in huur worden gegeven, met de normen van veiligheid, gezondheid en uitrusting.

Bovendien zal de verhuring van gemeubelde woningen of van woningen waarvan de oppervlakte kleiner of gelijk is aan achtentwintig vierkante meter (28m<sup>2</sup>), het voorwerp moeten

uitmaken van een conformiteitsattest afgeleverd door de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie CCN, te Schaarbeek (1030 Brussel), Vooruitgangstraat 80 bus 1.

De verkoper verklaart dat het verkochte goed:

- niet het voorwerp uitmaakt van een gemeubelde verhuur, krachtens een huurovereenkomst of krachtens twee afzonderlijke huurovereenkomsten, in de zin van artikel 2.11° van voormelde Ordonnantie;
- niet een "kleine woning" is in de zin van voormelde Ordonnantie;
- niet getroffen is door een verhuurverbod, noch door een administratieve boete;
- niet het voorwerp uitmaakt van een openbaar beheersrecht zoals gedefinieerd in de artikels 18 en verder van de Code;
- is voorzien (indien het goed is verhuurd) van een, door een erkend organisme gewaarborgde, branddetector in de evacuatiezones van de woning.

### **C.6.2. Voorkooprechten**

De verkoper verklaart dat het goed met geen enkel conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht of recht van wederinkoop is bezwaard.

### **C.6.3. Milieu – Beheer van verontreinigde gronden**

#### **C.6.3.1. Ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen.**

De verkoper verklaart bij deze dat het goed, voorwerp van onderhavige verkoop, bij zijn weten, niet het voorwerp uitmaakt van een milieuvergunning en dat er in het verkochte goed geen activiteit wordt of werd uitgeoefend welke opgenomen is in de lijst van activiteiten welke zulke vergunning inhouden (Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke regering van 4 maart 1999).

#### **C.6.3.2. Ordonnantie betreffende potentieel verontreinigde gronden**

De partijen verklaren ingelicht te zijn geweest nopens de verplichtingen opgelegd door de Ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer van de verontreinigde bodems, waarbij aan de verkoper de verplichting is opgelegd voor de verkoop een attest afgeleverd door het Brussels Instituut voor Milieubeheer (BIM) en, indien uit dit attest zou blijken dat het betreffende perceel potentieel verontreinigd zou kunnen zijn, over te gaan tot een herkenningsprocedure en eventueel sanering van de verontreinigde grond.

Door het BIM werd op 13/04/2012 een attest afgeleverd waaruit blijkt dat het perceel wel is opgenomen in de inventaris van potentieel verontreinigde gronden.

Het BIM heeft op 19/04/2012 een vrijstelling verleend voor de verkoop van het goed overwegende het feit dat het voornoemd goed

niet exclusief het lot betreft waarvan de zakelijke rechten worden overgedragen. De koper verklaart geïnformeerd te zijn betreffende deze vrijstelling.

De verkoper verklaart dat hij over geen bijkomende informatie beschikt welke van aard zou zijn de inhoud van het bodemattest te beïnvloeden of te wijzigen, en na kennis te hebben genomen van de lijst van risicoactiviteiten in de zin van vermelde ordonnantie, dat bij zijn weten geen van deze activiteiten wordt of werd uitgevoerd op het perceel dat het voorwerp van dezen uitmaakt.

#### **C.6.4. Postinterventiedossier**

De verkoper verklaart dat hij aan het verkochte goed sinds 1 mei 2001 geen werken heeft uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier moet worden opgesteld.

#### **C.6.5. Onderzoek elektrische installatie**

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981, waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk aan de ingebruikname van de installatie.

De verkoper overhandigd aan de koper het proces-verbaal opgesteld door ABBES Christophe waarin wordt vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de normen en reglementen welke hierop van toepassing zijn.

De koper erkent op de hoogte te zijn van het feit dat hij verplicht is deze installatie in overeenstemming te brengen met voormeld reglement, binnen een termijn van 18 maanden vanaf het verlijden van de authentieke akte.

De koper erkent een exemplaar van het proces-verbaal uit handen van de verkoper ontvangen te hebben.

#### **C.6.6. Energieprestatiecertificaat**

Een energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen met certificaatnummer 20110915-0000006115-01-0 werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige ABBES Christophe op 15/09/2011. Dit certificaat vermeldt volgende informatie met betrekking tot het goed:

- energiescore: E+
- jaarlijkse uitstoot CO2: 47.

De inhoud van dit certificaat werd door de verkoper aan de koper meegedeeld. Het origineel van dit certificaat wordt thans aan de koper overhandigd.

#### **C.7. PRIJS.**

De verkoop wordt toegestaan en aanvaard mits de prijs van

Dit bedrag is betaald als volgt:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Bepaling aangaande de witwaswetgeving**

[REDACTED]

[REDACTED]

**Kosten**

Alle kosten, taxen en honoraria betreffende de verkoopakte vallen ten laste van de koper. Hier zijn inbegrepen; de kosten van afpaling en meting, voorzover de koper hiertoe wenst over te gaan, met uitzondering van de kosten van het immobiliënagentschap die ten laste van de verkoper blijven.

**D. FISCALE VERKLARINGEN**

De Partijen verklaren op de hoogte gesteld te zijn van artikel 203 van het Wetboek der Registratierechten

**D.1. DE KOPER:**

Abattement (art.46 bis van het Wetboek van Registratierechten) :

De koper verklaart volledig ingelicht te zijn geweest door de notaris die onderhavige verkoopovereenkomst heeft opgesteld, over de voorwaarden om te kunnen genieten van het abattement ingevolge van artikel 46 bis van het Wetboek van Registratierechten.

Hij verklaart:

- niet te kunnen genieten van het abattement.

**D.2. DE VERKOPER :**

**D.2.1. Teruggave van registratierechten (art.212 van het Wetboek van Registratierechten) ;**

De verkoper verklaart volledig ingelicht te zijn geweest door de notaris die onderhavige verkoopovereenkomst heeft opgesteld, over de bepalingen van artikel 212 WR, die de teruggave ten belope van zesendertig procent van de op de aankoop betaalde registratierechten vooropstelt in geval van wederverkoop van het verkregen onroerend goed binnen de twee jaar van de datum van authentieke aankoopakte.

Hij verklaart dat hij deze voorwaarden om teruggave te vragen niet vervuld.

**D.2.2. Abatement door teruggave (art.212bis van het Wetboek van Registratierechten) :**

De verkoper verklaart volledig ingelicht te zijn geweest door de notaris die onderhavige verkoopovereenkomst heeft opgesteld, over de bepalingen van artikel 212bis WR die vooralsnog toestaat de toepassing van artikel 46bis van hetzelfde wetboek met betrekking tot het abatement te genieten, in geval van wederverkoop van het(de) goed(eren) die deze vermindering verhinderde(n) en dit voor zover de verkoop geschiedt binnen de wettelijke termijn van twee jaar na de datum van zijn authentieke aankoopakte,

Hij verklaart de voorwaarden om die teruggave te vragen niet te vervullen.

**D.2.3. Belasting op meerwaarden – inlichtingen :**

De verkoper verklaart volledig ingelicht te zijn geweest door de notaris over de mogelijkheid van een belasting op meerwaarden verkregen op de bebouwde of onbebouwde onroerend goederen in geval van de verkoop van een goed die het voorwerp is geweest van professionele aflossingen of in geval van de verkoop van een tweede verblijfplaats binnen de vijf jaar of van een grond binnen de acht jaar.

**D.2.4. Onderworpenheid aan de B.T.W.**

De verkoper verklaart dat:

-hij niet onderworpen is aan de Belasting over de Toegevoegde Waarde;

-hij het niet geweest is gedurende de voorbije vijf jaar;

-hij geen lid is of was van een feitelijke vereniging onderworpen aan de Belasting over de Toegevoegde Waarde;

-hij gedurende de voorbije vijf jaar geen gebouw verkocht heeft met toepassing van artikel 8 paragrafen 2 en 3 van het BTW-Wetboek.

**D.3. ONTSLAG AMBTSHALVE INSCHRIJVING**

De bevoegde hypotheekbewaarder wordt bij de overschrijving van dezen, uitdrukkelijk ontslagen tot het nemen van een ambtshalve inschrijving om welke reden ook.

**D.4. VOLMACHT**



**D.5. WOONSTKEUZE – BEVESTIGING VAN IDENTITEIT.**

Partijen kiezen woonst in hun hierboven vermelde respectievelijke woonplaats.

De ondergetekende Notaris bevestigt de juistheid van de identiteit der verschijnende partijen, en dit op zicht van de officiële, bij de wet vereiste, documenten.

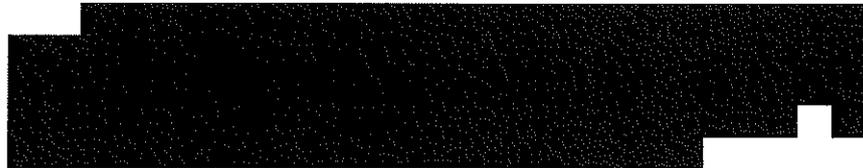
**RECHTEN OP GESCHRIFTEN.**

Het recht van 50€ wordt betaald op verklaring door ondergetekende Notaris Jean Louis BROHÉE.

**WAARVAN AKTE.**

Gedaan en verleden te Brussel, ter Studie.

En na voorlezing hebben de verschijnenden getekend met ons, Notarissen.





19/09/2024

Dossier

Nom de la personne

Identification de la personne

Détail de l'article sélectionné

Division cadastrale

21005 ETTERBEEK 1 DIV

Identification et droits éventuels du ou des propriétaires			
Nom	Rue	Autre(s)	
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Biens associés : Superficie totale 0.0 - Situation le : 19/09/2024

Situation	Pol/Wa	Section	Numéro de la parcelle	Nature	Superf. en ca	Contenance en m3	Année de la fin de construction	Code	Revenu cadastral
1 - Chaussée Saint-Pierre 284/ 286 (A1/G/C9)		A	0535RP0002	ENTITÉ PRIV. #	---	---	1953	2F	761

## Annexes

**1 - Division cadastrale : 21005 - ETTERBEEK 1 DIV - Numéro de section : A - Numéro de la parcelle : 0535RP0002****Information sur la Parcelle**

Code et description commune administrative (INS) : 21005 - BR/ETTERBEEK/

Ordre des composantes de la parcelle : 01

**Information sur le Bâti**

Nombre de salles de bains : 1

Numéro de bloc :

Chauffage central : Oui

Code et description Indice de la construction : 111 - Entité d'habitation - Avec ascenseur

Code et description qualité de la construction : N - Normale

Code et description type de construction (nombre de façades) : - - -

Code et description nature cadastrale du PUR : 220 - ENTITÉ PRIV. #

Code détail partie privative : AP01

Nombre de logements : 1

Nombre de pièces habitables : 3

Numéro de PUR : AA90.OL97.AL

Superficie utile : 67

**Information sur l'Adresse**

Code postal : 1040

Code et description commune administrative (INS) : 21005 - BR/ETTERBEEK/

Numéro de police pour le tri : 284/ 286

Timestamp version début situation adresse : 2000-10-19

Date de début situation adresse : 2000-01-01

**Information sur la Situation Patrimoniale**

Inscription article précédente : 2100514649000000000001

Régistration article : 2100508812000000000002

Timestamp version début situation patrimoniale : 2012-05-08

Date fiscale de début de la situation patrimoniale : 2012-04-23

Année fiscale de début de la situation patrimoniale : 2012

Date juridique de début de la situation patrimoniale : 2012-04-23

ID de la situation patrimoniale : 7313881

**Information sur la situation Parcelle**

Année de début situation parcelle : 2000

Code détail partie privative : AP01

ID situation parcelle : 6098975

Date version de début de situation de la parcelle : 2000-10-19



BTV BRUXELLES  
Chaussée de Ruisbroek 75  
1190 Bruxelles  
Tél. 02 230 81 82  
Fax 02 230 80 08

BTV ANVERS  
Van der Sweepstraat 3 bus 44  
2000 Antwerpen  
Tél. 03 216 28 90  
Fax 03 238 86 65

Bureau régional :  
  
BXL

V. ref.: \_\_\_\_\_

N. ref.: \_\_\_\_\_

RAPPORT N° 368/1203/20102

PROCES-VERBAL DE CONTROLE D'UNE  
INSTALLATION ELECTRIQUE BASSE TENSION

ADRESSE DE L'INSTALLATION : CHAUSSEE ST PIERRE 284  
1040 BRUXELLES

PROPRIETAIRE : \_\_\_\_\_

Adresse : Idem

DEMANDEUR : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_

INSTALLATEUR : Idem

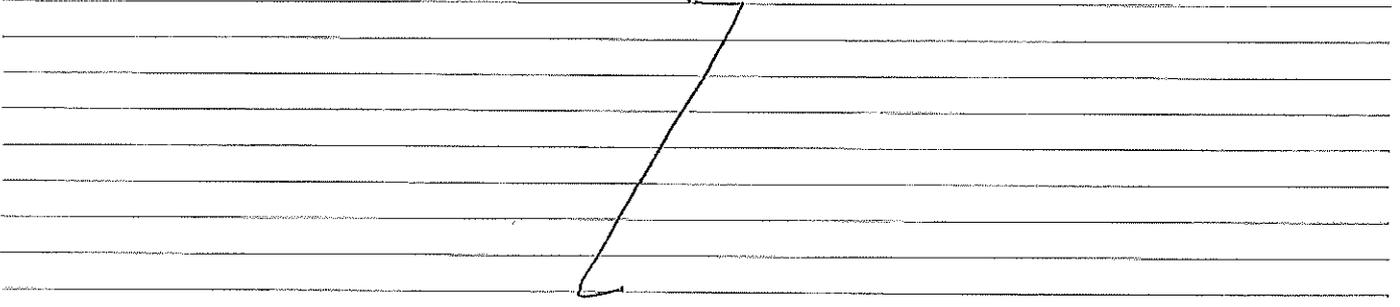
Adresse : \_\_\_\_\_

TVA : \_\_\_\_\_

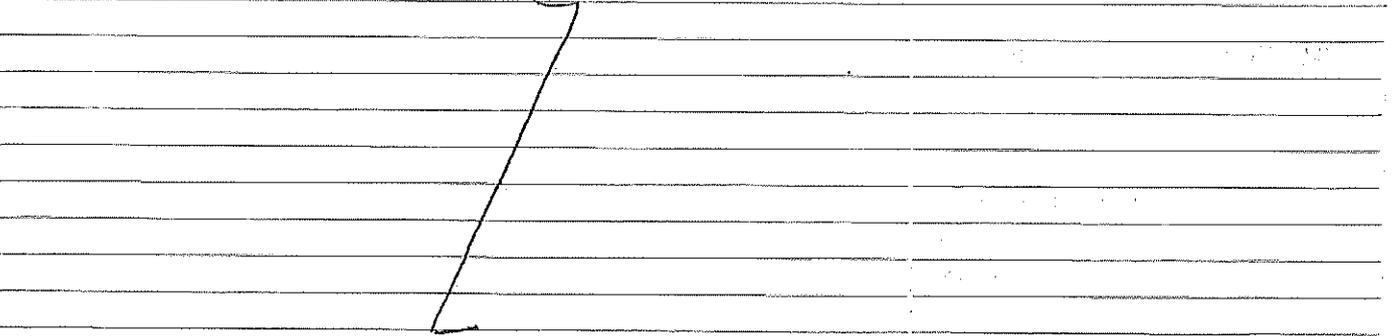
EAN : \_\_\_\_\_  
Ref.: \_\_\_\_\_ Compteur n°: 5067416  
Index : \_\_\_\_\_

Date du contrôle : 20/09/2012 Type de contrôle : examen de conformité - visite de contrôle suivant :  
(RGIE art. 270) (RGIE art. 271) (RGIE art. 276) (RGIE art. 276bis) (A.R.2.6.2008) (RGPT art.262) (R.T. art. 231) (Prescriptions distributeur)  
Type d'installation : Nouvelle - Extension - Modification - Temporaire - Renforcement vente d'habitation ; Type locaux : APP. 1er étage G.  
Début travaux : Fondations avant - après 1.10.81 - Installation électrique avant après 1.10.81 - 1.1.83 RGIE (art.86)  
Raccordement : Tension 3x230 V, 2x230V exist., Protection raccordement 32 A  
Câble aliment, tableau, princ. : 3 X 10 mm<sup>2</sup> Inter.gén. : type 40A  
Type électrode de terre : boucle - barres - plquets conducteur horizontal Schéma : TT  
Nombre de tableaux : 2 ; Nombre de circuits term.: 13 ; RA : 26 Ohm; RI tot > 20 MOhm  
Facteurs d'influences externes : \_\_\_\_\_

DESCRIPTION :  
voir les schémas unifilaire et de situation.



CONTROLES effectués : voir verso  
INFRACTIONS CONSTATÉES ET/OU NOTES : Néant.



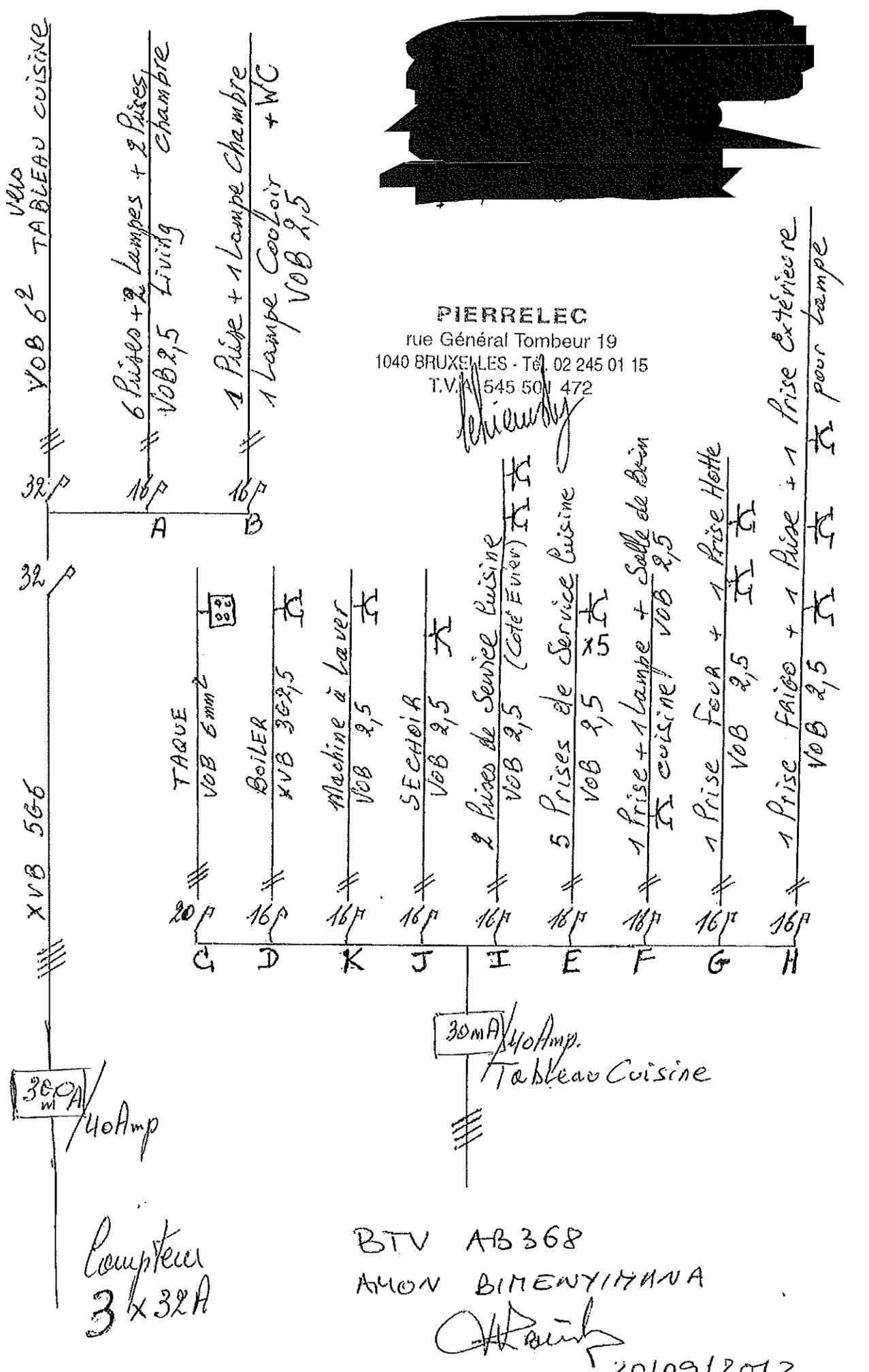
DEVOIRS du PROPRIETAIRE, GESTIONNAIRE ou LOCATAIRE : voir verso.

CONCLUSION : 1. L'installation est conforme. Les bornes d'entrées du DPCDR général sont scellées et les schémas unifilaires et de situation ont été visés. L'installation doit être vérifiée avant le 20/09/2012 (art. 271 RGIE) ainsi qu'avant mise en service après modification ou extension importante exécutée avant cette date.  
2. ~~L'installation n'est pas conforme.~~  
3. L'installation peut être maintenue en service pour autant qu'il soit remédié sans retard aux infractions mentionnées et pour autant que les mesures nécessaires soient prises pour que l'installation ne présente pas de danger pour les personnes et les biens.  
L'installation n'est pas conforme. L'installation doit être vérifiée par le (même) organisme avant le \_\_\_\_\_

L'AGENT VISITEUR : AB368 AMON BITENIYANA  
n° + nom + signature

Le directeur,





PIERRELEC  
 rue Général Tombeur 19  
 1040 BRUXELLES - Tél. 02 245 01 15  
 T.V.N. 545 501 472

*Cherbourg*

VOB  
 TABLEAU CUISINE

VOB 62

32P

32

XVB 566

30mA  
 40Amp

Compteur  
 3 x 32A

6 Prises + 2 Lampes + 2 Prises  
 VOB 2,5 Living  
 Chambre

16P

A

1 Prise + 1 Lampe Chambre  
 1 Lampe Cooloir  
 VOB 2,5 + WC

16P

B

TARDE  
 VOB 6mm<sup>2</sup>

20P

C

Boiler  
 XVB 302,5

16P

D

Machine à Laver  
 VOB 2,5

16P

K

SECHOIR  
 VOB 2,5

16P

J

2 Prises de Service Cuisine  
 VOB 2,5 (Côté Evier)

16P

I

5 Prises de Service Cuisine  
 VOB 2,5

16P

E

1 prise + 1 Lampe + Salle de Bain  
 VOB cuisine VOB 2,5

16P

F

1 Prise FOVA + 1 Prise Hotte  
 VOB 2,5

16P

G

1 Prise FA100 + 1 Prise + 1 Prise Extérieure  
 VOB 2,5

16P

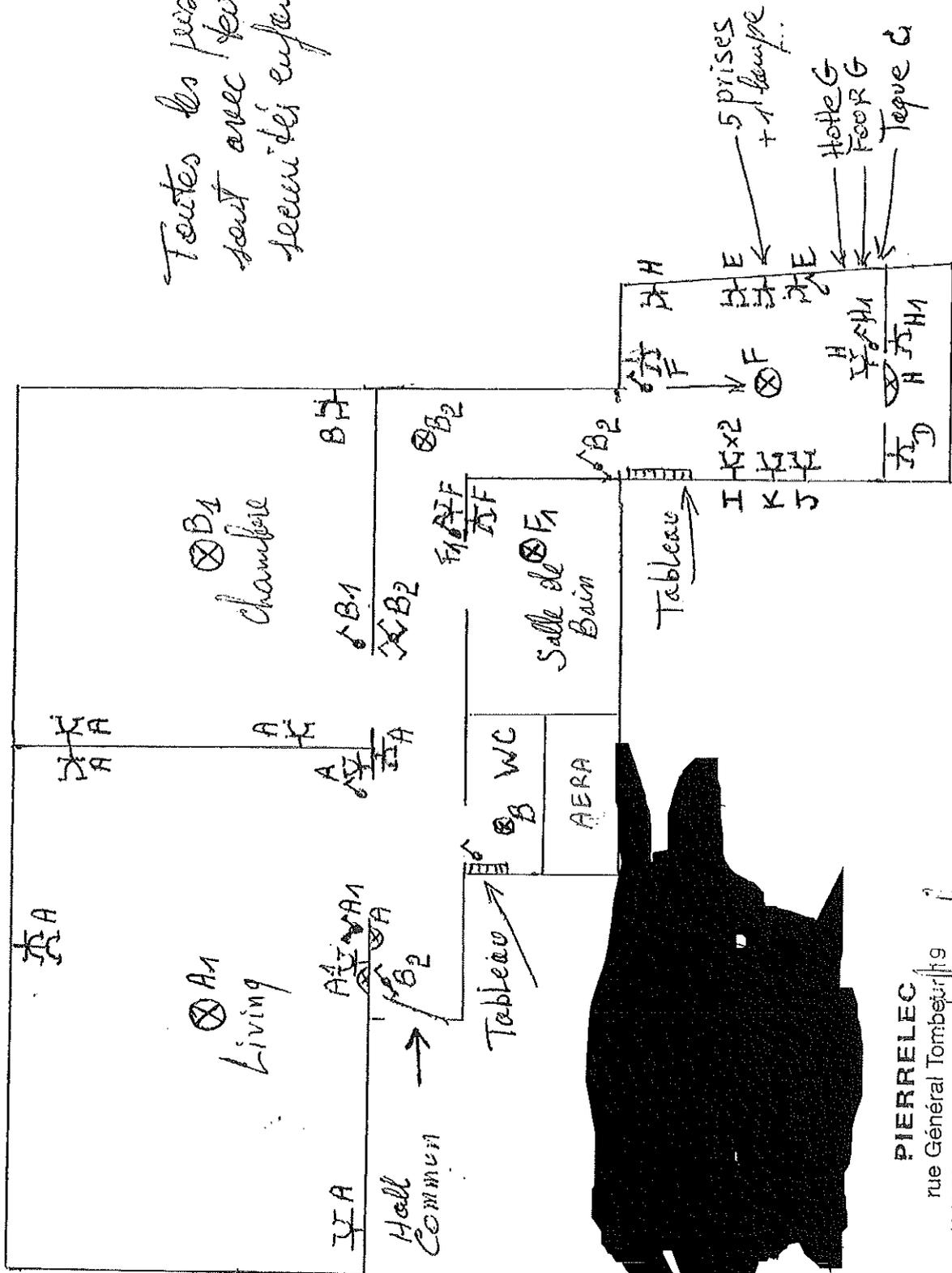
H

BTV AB 368  
 AMON BIMENYIYANA

*Handwritten signature*

20109/2012

Toutes les prises sont avec terre et securité enfants.



BTV AB 368  
 CH.

**PIERRELEC**  
 rue Général Tombeur 19  
 1040 BRUXELLES - Tél. 02 24 5 01 15  
 T.V.A. 545 501 472  
*Alouady*

