

I Not/190404 - Acte de base YERIS-MUGLA-VD
Bur. Séc. Jur. Bruxelles III
E-REG ☐ KC / PC le
ACTE DE BASE

R.08766
DR.ENR. : 150,00 €
D.E. : 50,00 €
Annexe : plans et rapport + ROI + ord.

L'AN DEUX MILLE VINGT

Le vingt mai.

Par devant **Jean-François POELMAN**, notaire associé à la résidence de Schaerbeek, membre de l'association ACT&LEX ayant son siège à 1030 Schaerbeek, Avenue Eugène Plasky, 144/1.

ONT COMPARU :

1. Madame **MUGLA Nezahat**, née à Sagmalcilar (Turquie) le 14 janvier 1970, registre national numéro 70.01.14-110.74, veuve non remariée et n'ayant pas effectué de déclaration de cohabitation légale, domiciliée à 1020 Laeken, Rue du Romarin 11.

2. Madame **YERIS Asli Selvet**, née à Bruxelles le 26 décembre 1991, registre national numéro 91.12.26-394.45, célibataire et n'ayant pas effectué de déclaration de cohabitation légale, domiciliée à 1020 Laeken, Rue du Romarin, 11.

3. Madame **YERIS Aylin Tulin**, née à Bruxelles le 29 juin 1994, registre national numéro 94.06.29- 320.50, célibataire et n'ayant pas effectué de déclaration de cohabitation légale, domiciliée à 1020 Laeken, Rue du Romarin, 11.

Ici représentée par Madame Nezahat MUGLA, prénommée, désignée en qualité d'administrateur de biens aux termes de l'ordonnance rendue par le Juge de paix du canton de Bruxelles V en date du 27 avril 2015, et dûment autorisée à procéder à la division et la vente du bien ci-après décrit aux termes de deux ordonnances rendues par le Juge de paix du 3^{ème} canton de Bruxelles en date des 28 novembre 2019 et 13 mars 2020, dont une copie restera ci-annexée.

4. Monsieur **YERIS Burak Ismail**, né à Bruxelles le 1^{er} juillet 1995, registre national numéro 95.07.01-171.97, célibataire et n'ayant pas effectué de déclaration de cohabitation légale, domicilié à 1020 Laeken, Rue du Romarin, 11.

Ci-après dénommés ensemble « **le(s) comparant(s)** ».

A.- EXPOSE PREALABLE

A.1.- Lequel comparant déclare être seul et unique propriétaire du bien immobilier suivant :

COMMUNE DE SCHAERBEEK – 10^{ème} DIVISION :

Une maison d'habitation, sur et avec terrain, sise **Rue Masui, 216**, cadastrée selon titre section E, numéro 70A6 partie, et selon extrait cadastral récent section E, identifiant parcellaire numéro 0070C7P0000, pour une même superficie de septante-quatre centiares (74ca).

Revenu cadastral non indexé : 1.996,00 €.

A.2.- ORIGINE DE PROPRIETE

A l'origine, le bien prédécrit appartenait à Monsieur Yusuf YERIS, et à son épouse, Madame Nezahat MUGLA, pour l'avoir acquis de la société anonyme « ANCIENS ETABLISSEMENTS H.L. BECKER », propriétaire trentenaire, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Philippe BOUTE, à Bruxelles, et le notaire Guy CAEYMAEX, à Bruxelles, en date du 2 juin 1997, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 3 juin suivant, volume 12285 numéro 17. Monsieur Yusuf YERIS, prénommé, est décédé *ab intestat* à Nieuwpoort le 1^{er} décembre 2018. Sa succession, comprenant une/moitié (1/2) indivise du bien prédécrit, fut recueillie :

- par son épouse survivante, étant Madame Nezahat MUGLA, prénommée, pour la totalité en usufruit ;



- par leurs trois enfants communs, étant Madame Asli YERIS, Madame Aylin YERIS, et Monsieur Burak YERIS, tous prénommés, pour la totalité en nue-propriété, soit chacun à concurrence d'un/tiers (1/3) indivis en nue-propriété.

A.3.- CONDITIONS SPECIALES

Au titre de conditions spéciales figurant dans l'acte de vente dont question ci-avant à l'origine de propriété, il est précisé par le comparant que :

« (...) Dans l'acte du notaire Pierre VAN HALTEREN, dont question dans l'origine de propriété les conditions suivantes sont stipulées et ici reprises textuellement :

(...)

1. les acquéreurs du lot I pourront placer à leurs frais un volet sur la largeur de l'ouverture A-B indiquée au plan et ce sur toute la hauteur.

2. Les vendeurs donnent dès à présent l'autorisation aux acquéreurs de démolir l'annexe renseignée au plan par « bâtiment à démolir » et située dans la cour numéro 216 rue Masui. L'ouverture E-F renseignée au plan et située au rez-de-chaussée de cet immeuble sera obstruée à frais communs, il en sera de même de la porte du sous sol située dans le même plan du mur et permettant à l'heure actuelle de passer de la cave située sous le bâtiment principal à la cave située sous l'annexe à démolir.

3. les acquéreurs du lot 1 seront subrogés aux droits et obligations des vendeurs en ce qui concerne les écoulements d'eau dans la cour numéro 216 rue Masui.

A la première demande de l'acquéreur ou du vendeur, ce système pourra être rendu privatif, chaque partie prenant en charge les frais qui lui incombent pour rendre ce système d'écoulement indépendant.

4. Une servitude de passage sur une hauteur de quatre mètres cinquante centimètres et deux mètres septante-huit centimètres de large grève le lot 2 au profit du lot 1 (A-B-C-D au plan) à charge d'entretien par le propriétaire du lot 2, sauf dégradation causée par le charroi des véhicules sur le revêtement de sol sur ce passage.

Il est strictement interdit de stationner sur ce passage, tant du fait du propriétaire du lot 1 que de celui du lot 2.

5. L'ouverture du lot K-L renseignée au plan, existant au rez-de-chaussée du numéro 220, rue Masui, sera obstruée à frais partagés à la première demande du vendeur ou de l'acquéreur.

Il en sera de même de l'ouverture située au sous-sol, dans le même plan du mur, formant la séparation entre les caves du numéro 220 rue Masui et la cave située sous l'atelier 1 renseigné au plan.

6. Les ouvertures N-O et Q-R telles qu'elles figurent au plan, situées au rez-de-chaussée du numéro 220, rue Masui, seront obturées à frais partagés à la première demande du vendeur ou de l'acquéreur.

7. Tous les murs formant séparation entre le lot 1 et le lot 2 deviennent mitoyens. En ce qui concerne les murs formant séparation avec les fonds voisins, l'acquéreur est subrogé aux droits et obligations du vendeur.

8. Chaque partie (vendeur ou acquéreur) prendra en charge les frais propres qui lui incombent pour rendre indépendantes les installations électriques, de gaz, force motrice, etc... et ce à la première demande de l'une ou de l'autre partie.

En ce qui concerne le système d'égouttage et/ou de récolte des pluies existantes, et desservant actuellement l'atelier 1 renseigné au plan, la cour ouverte et la cour annexes à cet atelier, il pourra être consenti une servitude grevant le lot 2 au profit de cette partie du lot 1 (...) ».

Les acquéreurs des lots privatifs seront subrogés dans tous les droits et obligations du comparant résultant des stipulations ci-dessus reproduites et ce, pour autant qu'elles soient encore d'application et se rapportent au bien précité.

A.4.- Au titre de conditions urbanistiques, le notaire instrumentant attire l'attention des comparants sur les dispositions de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 avril 2004, adoptant le Code Bruxellois de l'aménagement du territoire ci-après dénommé « COBAT ».

Le comparant déclare avoir été informé de l'obligation reposant sur lui de fournir lors de la demande de renseignements urbanistiques un descriptif sommaire du bien concerné, tel qu'il existe dans les faits. En vue de remplir cette obligation, le comparant déclare avoir établi ladite description : le comparant confirme que ce descriptif correspond à la réalité du bien.

En application du COBAT, le notaire instrumentant a demandé à la Commune de Schaerbeek de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien objet des présentes.

Il lui a été répondu par ladite Commune en date du 25 mars 2019, notamment ce qui suit, ici textuellement reproduit :

« A. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN :

1°) En ce qui concerne la destination :

Le bien se situe :

- *Au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en zone(s) : zone de forte mixité ;*

Les zones et les prescriptions littérales du PRAS et du PAD sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

2°) En ce qui concerne les conditions auxquelles une demande de permis ou de certificat d'urbanisme serait soumise :

- *Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;*
- *Les prescriptions du PRAS précité ;*
- *Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de bien immatériels admissibles (CASBA) est consultable à l'adresse internet suivante : <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm> ;*
- *Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;*
- *Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) suivant : règlement communal d'urbanisme de la commune de Schaerbeek approuvé par le Gouvernement le 30 septembre 2010 ;*

Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

3°) 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 concernant le bien considéré ;*

4°) En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

- *La parcelle sur laquelle est situé le bien considéré a été placée sous statut de périmètre soumis au droit de préemption sur le territoire de la Commune de Schaerbeek, par arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale en date du 31/5/2018 et publié en date du 11/6/2018 ;*

5°) En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :



Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).

Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.

6°) En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités :

- A ce jour, l'administration communale n'a pas connaissance que le bien soit repris à l'inventaire des sites d'activités inexploités ;

7°) En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :

- La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal en date du 2/07/1864 ;

8°) Autres renseignements :

- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : www.bruxellesenvironnement.be ;
- Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;
- Le bien se situe dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRM ;
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru ;

B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE D'UN DROIT REEL QUI A L'INTENTION DE METTRE EN VENTE OU EN LOCATION POUR PLUS DE NEUF ANS LE BIEN IMMOBILIER SUR LEQUEL PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROIT D'EMPHYTHEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE :

1°) En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :

- Autorisation visant à "construire deux maisons et un magasin à charbon", délivrée le 20 mai 1898 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Acte d'autorisation de bâtir visant à "reconstruire un arrière-bâtiment", délivré le 15 septembre 1949 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Acte d'autorisation de bâtir visant à "couvrir un arrière-bâtiment d'une toiture à versants", délivré le 23 novembre 1950 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Permis d'environnement de classe 2 visant l'exploitation d'un garage d'entretien de véhicules délivré le 05/06/2012 pour une durée de 15 ans par la Commune de Schaerbeek.

Seuls les permis d'environnement actuellement en cours de validité sont ici mentionnés. Les éventuels permis anciens sont consultables en nos archives (voir ci-dessous).

Pour plus d'informations concernant les permis d'environnement, merci de téléphoner au 02/244.71.73.

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demande, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région). Les actes, permis ou certificats délivrés pour ce bien par la commune sont consultables dans nos archives (Hôtel communal, local 2.26 - 2ème étage. Uniquement sur rendez-vous ! Pour prendre rendez-vous : 02/244 75 11).

2°) En ce qui concerne :

- La destination urbanistique licite de ce bien : voir ci-dessous
- La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien : voir ci-dessous
- S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements : voir ci-dessous

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

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

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

Bâtiment avant :

- **Sous-sol** : locaux accessoires aux logements du bâtiment
- **Rez-de-chaussée** : locaux accessoires aux logements du bâtiment
- **Etages 1 et 2** : 1 logement par étage
- **Etage 3 sous combles** : 1 logement

Bâtiment arrière :

- **Entièreté du bâtiment** : activité productive

Soit un total de 3 logements

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

Cette confirmation vous est adressée sous réserve de la conformité de ces logements, plus particulièrement en ce qui concerne le logement du 3ème étage sous combles, avec la réglementation applicable le 11 janvier 1996, c'est-à-dire le Règlement de l'Agglomération (A.R. du 21.03.75) et le Règlement général sur les Bâtisses de la Commune de Schaerbeek (conseil communal du 21 novembre 1947) et pour autant que la modification du nombre de logements **n'ait pas nécessité** de travaux soumis à permis de bâtir ou d'urbanisme.

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

Nous vous signalons que toute modification ultérieure des affectations et utilisations urbanistiques précitées, du nombre et/ou de la répartition de logements doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme préalable et attirons votre attention sur le fait que les logements mis en location doivent être conformes au Code du Logement.

3°) En ce qui concerne les constats d'infraction :

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



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

Observations complémentaires :

Le « descriptif sommaire » fourni par le demandeur des présents renseignements urbanistiques ne représente que la situation qu'il déclare être en place et n'engage la commune d'aucune manière que ce soit.

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

Le comparant reconnaît avoir reçu une copie de ladite réponse, et déclare, outre les éléments éventuellement repris ci-dessus, que ni les biens ni une partie des biens objets des présentes n'a fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98 paragraphe 1^{er} du COBAT. Par conséquent, aucun des actes et travaux visés à l'article 98, paragraphe 1^{er} du COBAT, ne peuvent être effectués sur les biens objets de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

A.5.- En vue de répondre à ses obligations relatives à l'assainissement des sols, les comparants reconnaissent avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles Environnement en date du 10 mai 2019 mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatives à la parcelle objet des présentes. Cette attestation stipule ce qui suit :

« La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol ».

Les comparants déclarent ne détenir aucune information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans les futures parties communes ou dans les futurs lots privatifs.

B.- ACTE DE BASE

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

B.1.- Le comparant nous requiert d'annexer au présent acte les plans dressés par Monsieur Baudouin DUFOUR, géomètre-expert, pour compte de la société privée à responsabilité limitée « BETOP », en date du 10 septembre 2019.

Ci-après dénommés **« le plan »**.

Le comparant demande la transcription dudit plan par application de l'article 1^{er} alinéa 4 de la Loi hypothécaire. A cette fin et pour autant que de besoin, le comparant certifie que ledit plan est repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, sous le numéro 21910-171 et certifie que ledit plan n'a pas été modifié depuis lors.

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

Ce nombre de millièmes est déterminé en un rapport motivé intégré au plan prévanté, en proportion de la valeur respective desdits lots privatifs, conformément à la loi. Pour déterminer cette valeur, il n'est pas tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition du bien, il est fait référence à celle d'un bien équipé de manière à assurer une

habitabilité normale (valeur intrinsèque). Ce rapport et ces valeurs s'imposent à tous les copropriétaires et doivent être acceptés par eux.

B.2.- Le complexe précité se compose :

- d'une part de parties communes, qui appartiennent à tous les copropriétaires en copropriété et en indivision forcée. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires.

- d'autre part de parties privatives qui sont la propriété exclusive d'un seul propriétaire.

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

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

B.3.- Les parties communes en copropriété et indivision forcée sont :

- 1.- le terrain prédécrit, assiette de l'immeuble ;
- 2.- les constructions en général, tout ce qui n'est pas décrit ci-après comme privatif ;
- 3.- les parties du bâtiment ou du terrain affectées à l'usage de tout ou partie des copropriétaires ;
- 4.- les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative, déterminées par rapport à la valeur de chaque partie privative.

B.4.- Dans l'immeuble prédécrit, l'on trouve, à la lecture du plan prévanté :

a) des parties communes, reprises sous teinte rouge au plan prévanté, étant :

- au sous-sol : l'escalier et sa cage, les dégagements, une cave comprenant les compteurs d'eau et les compteurs de gaz, et une cave comprenant les compteurs d'électricité ;
- au rez-de-chaussée : un passage accessible depuis la voirie par lequel s'exerce la servitude de passage dont question dans les conditions spéciales prévantées, et l'escalier ainsi que sa cage ;
- au premier étage : l'escalier et sa cage ;
- au deuxième étage : l'escalier et sa cage jusqu'à la première marche de la volée montant vers le troisième étage non comprise ;

b) des parties privatives, étant :

1/ Le « LOT 1 », étant l'unité de logement sise principalement au premier étage, repris sous teinte verte au plan prévanté, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- au sous-sol : une cave ;
- au rez-de-chaussée : des locaux accessoires au logement ;
- au premier étage : deux chambres, cuisine, séjour, salle de bains avec wc ;

b) en jouissance privative et exclusive : un balcon en façade avant, à charge d'entretien ;

c) en copropriété et indivision forcée : quatre cent trois/millièmes (403/1.000èmes) indivis des parties communes, dont le terrain.

Identifiant parcellaire réservé : 0070F7P0004 ;

2/ Le « LOT 2 », étant l'unité de logement sise au deuxième étage, repris sous teinte beige au plan prévanté, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : deux chambres, cuisine, séjour, salle de bains avec wc ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent cinquante et un/millièmes (251/1.000èmes) indivis des parties communes, dont le terrain.

Identifiant parcellaire réservé : 0070F7P0005 ;



3/ Le « LOT 3 », étant l'unité de logement sise principalement au troisième étage, repris sous teinte jaune au plan prévanté, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- entre le deuxième et le troisième étage : l'escalier et sa cage à partir de la première marche de la volée montant vers le troisième étage comprise ;
- au troisième étage : deux chambres, cuisine, séjour, salle de bains ;
- dans le grenier : local accessoire au logement ;

b) en copropriété et indivision forcée : trois cent dix-neuf/millièmes (319/1.000èmes) indivis des parties communes, dont le terrain.

Identifiant parcellaire réservé : 0070F7P0006 ;

4/ La « CAVE 1 », sise au sous-sol, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite ;

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

Identifiant parcellaire réservé : 0070F7P0001 ;

5/ La « CAVE 2 », sise au sous-sol, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite ;

b) en copropriété et indivision forcée : quatre/millièmes (4/1.000èmes) indivis des parties communes, dont le terrain.

Identifiant parcellaire réservé : 0070F7P0002 ;

6/ La « CAVE 3 », sise au sous-sol, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite ;

b) en copropriété et indivision forcée : dix-huit/millièmes (18/1.000èmes) indivis des parties communes, dont le terrain.

Identifiant parcellaire réservé : 0070F7P0003.

B.5.- Toutes les caves de l'immeuble sont destinées à dépendre de l'un ou l'autre des appartements dont l'immeuble est constitué. Une cave ne peut être louée ou concédée en jouissance qu'à un occupant d'un appartement dans l'immeuble.

B.6.- Le présent acte de base constitue ensemble les statuts de l'immeuble, avec le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur en annexe ; il arrête les droits et obligations des membres et membres futurs de l'association de copropriétaires. Ces droits et obligations sont également transférés à tous les ayants droit.

Le règlement de copropriété est incorporé au présent acte, tandis que le règlement d'ordre intérieur restera annexé, l'ensemble formant les statuts de l'immeuble.

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

B.7.- La division juridique de l'immeuble en lots privatifs crée des servitudes et communautés entre les différents lots privatifs.

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

Ces dispositions s'appliquent notamment :

- aux vues qui existeraient d'un lot privatif sur un autre ;
- aux conduits, égouts et écoulements de toute nature existantes ou à créer ;

- aux passages et couloirs entre lots privatifs ;
- aux conduits d'aération et conduites d'eau, de gaz, d'électricité et de télédistribution ou autres.

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

En cas de nécessité pour l'entretien et/ou la réfection de la toiture et des façades, les propriétaires des lots privatifs sont tenus de donner l'accès au toit et/ou aux façades via son entité.

B.8.- Les terrasses, balcons, garde-corps, balustrades, l'étanchéité, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège sont parties communes, ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades ;

B.9.- En aucun cas, le droit de jouissance exclusive ne pourra être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché : il est ici précisé que ce droit de jouissance exclusive ne sera pas constitutif d'une servitude sur les parties communes, mais fera effectivement partie du lot auquel il est attaché.

B.10.- Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir la partie commune dont il a la jouissance exclusive, et notamment le revêtement et l'écoulement des eaux des terrasses, de façon à permettre un écoulement normal. Le titulaire de la jouissance exclusive n'a pas pour autant le droit de construire ni le droit de couvrir la terrasse ou le jardin dont la jouissance lui est accordée aux termes des présentes.

B.11.- Il est également stipulé que les déménagements se feront exclusivement par un lift, depuis la rue.

B.12.- Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l'immeuble. En cas de vente ou de location d'un lot privatif, les affiches pourront être placées sur une fenêtre dudit lot et sur la porte d'entrée principale de l'immeuble.

C.- REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE 1^{er} : DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

***ARTICLE 1 : PARTIES COMMUNES**

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

Sont communs à tous les propriétaires, le terrain, tant pour sa partie bâtie que pour sa partie non bâtie, les fondations et les gros murs, les sous-sols sauf les locaux privatifs, la toiture, le réseau de conduites pour usage commun, les chambres de visite, les gouttières, les façades, les portes d'entrée, les halls d'entrée et les cages d'escalier à l'exception des parties rendues privatives ou à usage privatif et exclusif, et toutes les parties de l'immeuble qui sont destinées à l'usage de tous.

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

c) Les travaux de transformation aux parties communes ne peuvent être entrepris qu'après une décision de l'assemblée générale adoptée à la majorité des deux/tiers des voix. Toute modification de la destination du bien immobilier ou d'une partie de celui-ci doit être adoptée à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

d) Les réparations aux parties communes peuvent:



- être décidées par le syndic seul s'il s'agit de travaux ayant un caractère conservatoire. Sont assimilés à des actes conservatoires tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien ;
- être décidées par l'assemblée générale à la majorité des deux/tiers des voix dans les autres cas.

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

e) La reconstruction en cas de destruction partielle est subordonnée à une décision de l'assemblée générale à la majorité des quatre/cinquièmes des votes. L'assemblée générale pourra décider à la majorité de quatre/cinquièmes des voix de la démolition ou de la reconstruction totale de l'immeuble dans les conditions visées à l'article 577-7, §1^{er}, 2°, h du Code civil. A défaut de remplir ces conditions, la décision devra être prise à l'unanimité.

f) Toute acquisition de biens immobiliers par les copropriétaires destinés à devenir communs, est subordonnée à une décision de l'assemblée générale à la majorité de quatre/cinquièmes des voix.

***ARTICLE 2 : PARTIES PRIVATIVES**

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

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

Sauf accord de l'assemblée générale, il est interdit aux propriétaires de modifier des éléments privatifs qui sont visibles depuis la rue ou depuis les parties communes dans l'immeuble : cependant en ce qui concerne les châssis de fenêtres, volets, vitres et vitrines, et portes de garage, le propriétaire du lot concerné est autorisé à les modifier selon les besoins de l'affectation dudit lot sous réserve des autorisations urbanistiques et ce sans autorisation de l'assemblée générale.

Chaque copropriétaire a le droit de modifier la division interne de son lot privatif, mais sous sa propre responsabilité et à condition d'avoir les autorisations nécessaires des autorités publiques. Il ne pourra cependant diviser son lot ou réunir totalement ou partiellement deux ou plusieurs lots qu'avec l'accord de l'assemblée générale à la majorité de quatre/cinquièmes des voix.

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

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

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

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

Les lots sont uniquement destinés à l'habitation, à l'exception des caves.

f) L'assemblée générale pourra décider à la majorité des quatre/cinquièmes de modifier tout droit d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer.

***ARTICLE 3 : TRANSMISSION DE LA PROPRIETE**

a) Dans la perspective d'une cession de droits immobiliers ou lors de ladite cession, le syndic transmet au vendeur, à son notaire ou à tout intermédiaire professionnel les données prévues par la loi.

b) Sans préjudice de conventions contraires en ce qui concerne la contribution à la dette, le nouveau copropriétaire supporte le montant des dettes mentionnées sous les numéros 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 577-11 §2 du Code civil ainsi que les charges ordinaires concernant la période postérieure à son entrée en jouissance.

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

1. le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il ne pouvait plus jouir 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 ;

3. les créances nées après la date de la transmission d'un lot à la suite d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de leur affectation à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. 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.

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 gérance et de nettoyage des parties communes, etc.

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

***ARTICLE 4 : CONCESSION D'UN DROIT REEL OU PERSONNEL OU AUTORISATION D'HABITATION**

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

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

c) Les entités ne peuvent être données en location ou en usage qu'à des personnes convenables et solvables. La même obligation incombe au locataire en cas de sous-location, de cession de contrats de bail.

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

CHAPITRE 2 : CHARGES

***ARTICLE 5 : ENUMERATION ET REPARTITION DES CHARGES COMMUNES**

- Enumération des charges

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

- Répartition des charges

- a) Les charges communes sont réparties entre les copropriétaires en fonction de leurs quote-part dans les parties communes, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges, en combinant le cas échéant les critères de valeur et d'utilité. Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre/cinquièmes des voix de l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.
- b) Le syndic est chargé de la répartition des frais entre les copropriétaires.
Il présente les comptes d'administration de l'association à l'approbation de l'assemblée annuelle. Le syndic les tiendra à la disposition des copropriétaires au moins quinze jours avant cette assemblée au siège de l'association. Les copropriétaires ont le droit de vérifier les comptes et les justificatifs y afférents.
- c) Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :
 - la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble;
 - le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.
- d) Chaque lot privatif dispose d'un système individuel servant à son chauffage ; les frais en résultant sont exclusivement à charge de son propriétaire ou occupant.

***ARTICLE 6 : PARTICIPATION AUX CHARGES**

- a) A cet effet, le syndic demandera le paiement à intervalles réguliers d'une provision dont le montant sera fixé annuellement par l'assemblée générale.
Si les dépenses ordinaires ou ponctuelles ne peuvent être couvertes le cas échéant, le syndic a le droit de réclamer aux copropriétaires le paiement d'une provision complémentaire, après avoir justifié le coût supplémentaire par présentation de la facture. Les copropriétaires sont tenus de verser cette provision complémentaire dans les quinze jours de la demande.
- b) Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.
- c) En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire dont il fixera lui-même le montant, étant le fond de réserve dont question ci-avant.

Un fond de réserve devra obligatoirement être constitué avec une contribution annuelle qui pourra pas être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent, sauf si l'association des copropriétaires décide à la majorité des quatre/cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve. Ces fonds doivent être 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.

L'assemblée générale pourra ensuite décider de dispositions particulières à prendre en vertu de la gestion de ce fonds de réserve.

c) Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourra de plein droit et sans mise en demeure une indemnité d'un (1) euro par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice à l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts. Les indemnités versées feront partie du fonds de réserve pour la gestion de l'immeuble.

Le syndic pourra en outre réclamer une somme complémentaire de dix (10) euros au premier rappel, de quinze (15) euros au deuxième rappel, de vingt-cinq (25) euros à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de cent (100) euros de frais de dossier de la copropriété pour tout litige qui serait transmis à l'avocat.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de la dernière assemblée générale.

d) Le syndic 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 :

*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.

*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, délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils seraient 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 a donné quittance.

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

Tous et chacun des 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.

e) Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus au paiement de ces charges. Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve.

f) L'association des copropriétaires dispose d'un privilège immobilier sur le lot dans un immeuble ou groupe d'immeubles bâtis pour les charges dues relativement à ce lot. Ce

privilège immobilier est limité aux charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent. Il prend rang, sans obligation d'inscription, après le privilège des frais de justice prévu à l'article 17, le privilège visé à l'article 114 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances et les privilèges inscrits antérieurement.

En vue d'organiser l'exercice de ce privilège de manière à préserver les droits tant de l'association des copropriétaires que des copropriétaires sortants et entrants, il est imposé par la loi au syndic d'informer le notaire instrumentant de toutes actualisations du décompte des charges dues par le copropriétaire sortant : le syndic doit dès lors remplir toutes les obligations découlant des articles 577-11 et 577-11/1 du Code civil.

Le syndic sera dans ce cadre tenu de délivrer, soit au copropriétaire sortant, soit au notaire instrumentant, dans les dix jours ouvrables qui suivent la demande émise par l'un d'eux, une attestation relatant :

*soit la quittance de l'intégralité des sommes dues par le copropriétaire sortant ;

*soit le montant pour lequel ledit privilège trouve à s'appliquer.

A défaut de ce faire, le syndic sera tenu responsable du paiement de tous les arriérés dus par le copropriétaire sortant à l'égard de l'association des copropriétaires, sans préjudice à tous recours qu'il pourrait avoir contre le copropriétaire sortant. Dans ce cas, l'association des copropriétaires ne disposera d'aucun droit qui serait de nature à nuire au copropriétaire entrant. La présente clause sera réputée insérée d'office dans le contrat écrit à établir avec le syndic.

***ARTICLE 7 : RECETTES**

Si les recettes sont perçues pour les parties communes, elles sont acquises à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale décide de leur affectation.

***ARTICLE 8 : COMMISSAIRE AUX COMPTES**

L'assemblée des copropriétaires désigne annuellement un ou plusieurs commissaires aux comptes (agissant en collège en cas de pluralité), à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

Le syndic ne peut être commissaire aux comptes.

***ARTICLE 9 : ASSURANCE**

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

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

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

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

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

b) Dans le cas où une prime complémentaire est due au titre d'une profession exercée par l'un des copropriétaires, ou au titre du personnel qu'il a à son service ou plus généralement pour toute raison personnelle, cette prime sera exclusivement à charge de ce dernier.

c) Les propriétaires qui estiment que l'assurance est contractée pour un montant insuffisant auront le droit à tout moment de contracter pour leur propre compte une assurance complémentaire à condition d'en verser eux-mêmes les primes.

***ARTICLE 10 : DESTINATION DES INDEMNITES D'ASSURANCE**

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

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

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

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

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

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

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

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

Dans le cas où le bien immeuble n'est pas reconstruit, l'association des copropriétaires sera dissoute. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la vente éventuelle sont à partager entre les propriétaires d'un lot proportionnellement à leur participation aux parties communes et après déduction des dettes éventuelles.

D.- DISPOSITIONS FINALES

1.- DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

L'Administration générale de la documentation patrimoniale est expressément dispensée de l'obligation de procéder à une inscription à l'occasion de la transcription du présent acte.

2.- FRAIS

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

3.- RENVOI

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil. Les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

4.- 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.

5.- LOI DE VENTOSE

Les parties reconnaissent que le notaire a attiré leur attention sur leur droit de désigner chacun librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée.

6.- CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Conformément à la Loi hypothécaire et à la Loi organique sur le notariat, le notaire soussigné certifie, au vu des cartes d'identité des personnes physiques, l'exactitude de leurs noms, prénoms, lieux et dates de naissance, et domiciles tels qu'ils sont énoncés ci-dessus et au vu de leur publication au Moniteur belge, l'exactitude de la dénomination, de la date de constitution et du siège social des sociétés.

7.- CAPACITE

Le comparant déclare :

- être capable ;
- ne pas être pourvu d'un administrateur ou de curateur ;
- d'une manière générale ne pas être dessaisi de l'administration de ses biens ;
- ne pas avoir été déclaré en faillite à ce jour ;
- ne pas avoir déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- ne pas avoir introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;
- que son identité/comparution/représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;
- que son attention a été attirée sur le fait que sa possible qualité de professionnel de l'immobilier peut fonder les tribunaux à apprécier plus sévèrement ses obligations tant conventionnelles que légales.

DECLARATION COVID 19

Les parties déclarent avoir été informées des mesures gouvernementales visant à limiter le développement de l'expansion du Covid 19. C'est à leur requête expresse qu'elles ont manifesté la volonté de maintenir la signature du présent acte. Elles déclarent avoir pris toutes les précautions nécessaires pour elles personnellement, et que le notaire instrumentant a veillé à ce que toutes les mesures requises telles que, sans que ce soit exhaustif, distance de

sécurité, non-utilisation de moyens de signature commun et possibilité de se laver les mains, puissent s'appliquer.

DROIT D'ECRITURE

Le notaire soussigné confirme que le droit d'écriture de cinquante euros (50,00 €) a été payé.
DONT ACTE.

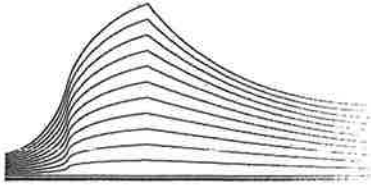
Fait et passé à Schaerbeek, en l'Etude, date que dessus.

Les parties nous déclarent qu'ils ont pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

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

Suivent les signatures.

POUR EXPEDITION CONFORME



Expédition

Numéro de répertoire 2019 / 5200	délivrée à	délivrée à	délivrée à
Date du prononcé 28 novembre 2019	le € DE:	le € DE:	le € DE:
Numéro de rôle 19B1566			

☐ ne pas présenter au receveur

Justice de paix
du troisième canton
de Bruxelles

ORDONNANCE

présenté le
ne pas enregistrer

Le Juge de Paix rend l'ordonnance suivante dans l'affaire de :

- **Nezahat MUGLA** , domiciliée à 1020 Laeken, rue du Romarin 11
administrateur de la personne et des biens
- **Aylin YERIS** , ayant pour numéro de registre national 94062932050, domiciliée à 1020 Laeken, rue du Romarin 11,
personne protégée
- **Burak YERIS** , domicilié à 1020 Laeken, rue du Romarin 11,
personne de confiance

Procédure

L'administrateur a introduit l'affaire par requête du 29 octobre 2019.

Le Juge de Paix a tenu compte des actes de procédure et des pièces déposées.

La loi sur l'emploi des langues en matière judiciaire a été appliquée.

Motivation

La personne protégée est propriétaire d'un sixième indivis en nue propriété de l'immeuble sis 1030 Schaerbeek, Rue Masui 216, cadastrée selon extrait récent section E, numéro 0070C7P0000.

Par ordonnance du 2 avril 2019 rendue par la Justice de Paix de céans, le Juge de Paix a autorisé la vente publique de l'immeuble.

Au vu des explications reprises dans la présente requête la vente publique s'est résultée en échec.

La présente demande tend à obtenir l'autorisation spéciale de pouvoir procéder à la vente de gré à gré de l'immeuble au prix minimum de 280.000 EUR.

Décision

Autorise l'administrateur à procéder à la vente de gré à gré des droits indivis de la personne protégée dans l'immeuble sis **1030 Schaerbeek, Rue Masui 216, cadastrée selon extrait récent section E, numéro 0070C7P0000** conformément au projet d'actes annexés à la présente ordonnance.

Désigne pour procéder à cette vente et à prêter son ministère pour la rédaction et la passation de l'acte authentique les notaires POELMAN & LE ROUX dont l'étude est établie à 1030 Schaerbeek.

Cette décision a été prise en audience en chambre du conseil du jeudi vingt-huit novembre deux mille dix-neuf de la justice de paix du troisième canton de Bruxelles, par Martine MOSSELMANS, Juge de Paix, assistée de Jamila AKARKACH, Greffier délégué.

Le Greffier délégué,

Jamila AKARKACH

Le Juge de Paix,

Martine MOSSELMANS



Exempt du droit de greffe.
Copie notifiée en exécution de
l'article 1030 du Code judiciaire

Expédition			
Numéro de répertoire 2020 / 2109	délivrée à	délivrée à	délivrée à
Date du prononcé 13 mars 2020	le € DE:	le € DE:	le € DE:
Numéro de rôle 20B533/5			

☐ ne pas présenter au receveur

Justice de paix
du troisième canton
de Bruxelles

ORDONNANCE

présenté le
ne pas enregistrer

Le juge de paix décide ce qui suit dans l'affaire de :

- **Nezahat MUGLA**, domiciliée à 1020 Laeken, rue du Romarin 11
partie requérante, en sa qualité d'administrateur des biens de :

- **Aylin YERIS**, ayant pour numéro de registre national 94062932050, domiciliée à 1020 Laeken, rue du Romarin 11
personne protégée.

Procédure

La partie requérante a introduit l'affaire par requête du 18 février 2020.

Le juge de paix a tenu compte des actes de procédure et des pièces déposées.

La loi sur l'emploi des langues en matière judiciaire a été appliquée.

Motivation

Par ordonnance du 28 novembre 2019, l'administrateur des biens a obtenu l'autorisation de vendre de gré à gré l'immeuble sis à 1030 Bruxelles, rue Masui, 216, conformément au projet d'acte annexé à la requête.

Il y a en outre lieu d'autoriser l'administrateur de bien à :

- recevoir la part du prix de la vente revenant à la personne protégée,
- verser aux créanciers les sommes qui leur sont dues afin d'apurer les dettes de la succession
- en donner quittance
- dispenser l'Administration générale de la documentation patrimoniale de prendre inscription d'office
- faire radier l'inscription hypothécaire grevant le bien prise au profit de RECORD BANK dont l'accord de mainlevée dépend du remboursement de la dette hypothécaire.

Il y a lieu d'accorder les autorisations ci-dessus dans l'intérêt de la personne protégée.

Décision

Le Juge de Paix,

Autorise l'administrateur des biens, outre l'autorisation donnée par Notre ordonnance du 28/11/2019, à :

- recevoir la part du prix de la vente revenant à la personne protégée,
- verser aux créanciers les sommes qui leur sont dues afin d'apurer les dettes de la succession
- donner quittance
- dispenser l'Administration générale de la documentation patrimoniale de prendre inscription d'office
- faire radier l'inscription hypothécaire grevant le bien prise au profit de RECORD BANK dont l'accord de mainlevée dépend du remboursement de la dette hypothécaire.

Cette décision a été prise en audience en chambre du conseil du vendredi treize mars deux mille vingt de la justice de paix du troisième canton de Bruxelles, par Martine MOSSELMANS, juge de paix, assistée de Veronica Hubrich, greffier en chef.

Le greffier en chef,

Veronica Hubrich



Pour copie conforme.
Le Greffier en Chef.

Veronica HUBRICH

Le juge de paix,

Martine MOSSELMANS

**Association des copropriétaires de l'immeuble sis à
1030 Schaerbeek, Rue Masui, 216
Ayant son siège à 1030 Schaerbeek, Rue Masui, 216**

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Le présent règlement d'ordre intérieur comprend notamment :

- 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.

CHAPITRE 1^{ER} - ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

***ARTICLE 1 : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES**

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

1° la création de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins ;

2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété au bureau Sécurité Juridique compétent. Elle porte la dénomination : « Association des copropriétaires de l'immeuble sis à 1030 Schaerbeek, Rue Masui, 216 ». Elle a son siège dans l'immeuble objet des présentes.

b) L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.

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

***ARTICLE 2 : DISSOLUTION**

a) L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit.

b) La destruction, même totale, de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.

c) L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.

Le juge prononce la dissolution de l'association des copropriétaires, à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

***ARTICLE 3 : LIQUIDATION**

a) L'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation. Toutes les pièces émanant d'une association de copropriétaires dissoute mentionnent qu'elle est en liquidation.

b) L'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs. Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association.

c) Les articles 186 et suivants du Code des Sociétés, et leur équivalent dans le Code des sociétés et des associations, s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

d) La clôture de la liquidation est constatée par un acte notarié transcrit à la conservation des hypothèques.

Cet acte contient :

1.- l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant 5 ans au moins ;

2.- les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs, revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

***ARTICLE 4 : ACTIONS EN JUSTICE**

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.

CHAPITRE 2 : ASSEMBLEE GENERALE

***ARTICLE 5 : ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE**

a) L'assemblée générale ordinaire des membres de l'association doit être convoquée chaque année entre le 1^{er} et le 15 mai inclus ;

b) Une assemblée générale extraordinaire peut être convoquée à tout moment chaque fois qu'une décision doit être adoptée d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

c) L'assemblée générale peut être convoquée également par le syndic à la requête d'un ou de plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes. Cette requête est adressée par lettre recommandée à la poste. Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires signataire de la requête peut procéder lui-même à cette convocation.

***ARTICLE 6 : LIEU DE L'ASSEMBLEE**

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

***ARTICLE 7 : MEMBRES DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

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

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

c) Chaque copropriétaire peut se faire assister d'une personne à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.

***ARTICLE 8 : CONVOCATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

Il peut, en outre, convoquer l'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 demande 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 copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

A défaut de syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.

Sauf dans les cas d'urgence comme il est dit ci-dessous, 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.

Ce délai sera réduit à cinq jours francs lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

***ARTICLE 9 : BUREAU**

Chaque assemblée générale est présidée par le président ou, en son absence, par le vice-président. Le président et le vice-président sont des copropriétaires de l'immeuble.

Le président désigne un secrétaire et un scrutateur.

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

***ARTICLE 10 : QUORUM DES PRESENCES**

a) L'assemblée générale ne peut délibérer 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.

b) Si aucun des deux quorums n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale se réunira dans un délai de quinze jours au moins ; cette deuxième assemblée générale pourra statuer quel que soit le nombre de membres présents ou représentés et de quotes-parts.

***ARTICLE 11 : MAJORITES**

a) L'assemblée générale statue à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote sauf dans les cas déterminés ci-après (les abstentions, votes blancs et nuls ne sont pas comptabilisés comme vote émis).

b) L'assemblée générale décide à la majorité des deux/tiers des voix :

- de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;
- de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 577-8, §4, 4° ;
- de la création et de la composition d'un conseil de copropriété qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions et de toute mission qui lui serait confiée par l'assemblée générale
- 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°, du Code civil
- 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.

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

- de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;
- de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;

- de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;
- de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs, y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer ;
- de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.
- de la création d'associations partielles pourvues de la personnalité juridique ;
- de la division d'un lot ou de la réunion totale ou partielle de deux ou plusieurs lots ;
- de la modification du droit d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer.

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

- sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 577-4, §1^{er}, alinéa 2 ;
- sur toute décision de reconstruction totale du bien immobilier, hormis ce qui concerne les cas visés à l'article 577-7, 2° du Code civil ;
- sur la dissolution de l'association.

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

Lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.

***ARTICLE 12 : DROIT DE VOTE – REPRESENTATION**

a) Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes, à l'exception de ce qui est dit ci-dessus, et sans préjudice, le cas échéant, de l'article 577-6, §6, alinéa 2.

b) Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non. La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Sauf disposition contraire découlant de ladite procuration, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale.

c) Le syndic ne peut être désigné comme mandataire d'un copropriétaire. Toutefois, s'il est copropriétaire, il a le droit de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

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.

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

représentés sauf exception prévue par la loi. Le cas échéant, en cas de partage des voix, l'assemblée demandera l'avis contraignant d'un tiers conseil à désigner en concertation.

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

***ARTICLE 13 : LISTE DE PRESENCES**

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

***ARTICLE 14 : AJOURNEMENT DE L'ASSEMBLEE**

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

***ARTICLE 15 : PROCES VERBAL**

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, 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 dans les 30 jours de l'assemblée les décisions adoptées par celle-ci dans le registre destiné à cet effet et qui est conservé au siège de l'association.

CHAPITRE 3 : SYNDIC

***ARTICLE 14 : DESIGNATION – REVOCATION – NOTIFICATION**

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

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

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

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.

Le syndic doit, soit habiter dans l'immeuble, soit être copropriétaire, soit être un syndic professionnel.

b) Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires, et la rémunération y afférente, figurent dans un contrat écrit. Ce contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale.

c) L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic. Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic désigné par jugement. Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

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

d) Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours de la prise de 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 son siège social et le numéro d'entreprise. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où 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.

***ARTICLE 15 : COMPETENCES**

Le syndic est chargé :

- °d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;
- °d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;
- °d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires conformément à l'article 577-5, §3 ;
- °de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. La correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;
- °de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, §2, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire ;
- °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.
- °de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété ;
- °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 ;
- °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 d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale ;
- °de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi ;
- °de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1er, 1°, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;

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

°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;

°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 au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires ;

°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 ;

°de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir ;

°de délivrer, dans le cadre du privilège immobilier dont bénéficie l'association des copropriétaires, soit au copropriétaire sortant, soit au notaire instrumentant, dans les dix jours ouvrables qui suivent la demande émise par l'un d'eux, une attestation relatant :

*soit la quittance de l'intégralité des sommes dues par le copropriétaire sortant ;

*soit le montant pour lequel ledit privilège trouve à s'appliquer.

A défaut de ce faire, le syndic sera tenu responsable du paiement de tous les arriérés dus par le copropriétaire sortant à l'égard de l'association des copropriétaires, sans préjudice à tous recours qu'il pourrait avoir contre le copropriétaire sortant. Dans ce cas, l'association des copropriétaires ne disposera d'aucun droit qui serait de nature à nuire au copropriétaire entrant. La présente clause sera réputée insérée d'office dans le contrat écrit à établir avec le syndic.

***ARTICLE 16 : RESPONSABILITE – DELEGATION**

a) Le syndic est seul responsable de sa gestion.

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

c) L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.

***ARTICLE 17 : REMUNERATION**

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré ou non, suivant les clauses reprises dans le contrat écrit le liant à la copropriété. Celle-ci constitue une charge commune générale. Le contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération, sauf décision de l'assemblée générale.

***ARTICLE 18 : INTERET PERSONNEL CONTRADICTOIRE**

Le syndic doit 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.

CHAPITRE 4 : COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale de la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit 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.

Le syndic ne peut être commissaire aux comptes.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES A LA VIE EN COMMUN

ARTICLE 19 : DEFINITION

Il peut, en outre, être arrêté à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

ARTICLE 20 : MODIFICATIONS

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité des deux/tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

ARTICLE 21 : REGLEMENT DE TOUS DIFFERENDS

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes ou l'usage abusif des parties privatives, dans le cadre d'une conciliation, le syndic constitue la première instance à qui le litige est soumis.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord intervient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord subsiste, il sera porté devant le juge compétent à l'exclusion de l'arbitrage.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, notamment en cas de difficulté concernant l'interprétation du règlement d'ordre intérieur, le litige sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord intervient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, il sera porté devant le juge compétent.

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Acte du notaire POELMAN Jean-François à Bruxelles le 20/05/2020 00:00,
répertoire 08766

Rôle(s): 17 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE BRUXELLES 3 le quatre
juin deux mille vingt (04-06-2020)

Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 10811

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

Référence STIPAD:

Le receveur

Imprimé par iNot

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Annexe eRegistration

Annexe à l'acte du notaire POELMAN Jean-François à Bruxelles le 20/05/2020 00:00,
répertoire 08766

Rôle(s): 9 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE BRUXELLES 3 le
quatre juin deux mille vingt (04-06-2020)

Référence ASSP (6) Volume 0 Folio 100 Case 3112

Droits perçus: cent euros zéro eurocent (€ 100,00)

Le receveur

Imprimé par iNot

eRegistration - Formalité d'hypothèque

Mention d'hypothèque

Acte du notaire POELMAN Jean-François à Bruxelles le 20/05/2020 00:00, répertoire 08766

Transcrit au bureau Sécurité juridique BRUXELLES 3 Le trois juin deux mille vingt (03-06-2020)

Réf. : 50-T-03/06/2020-06366

Montant: deux cent trente euros (€ 230,00)

Total	€ 230,00
-------	----------

Rétribution forfaitaire transcription	€ 230,00
---------------------------------------	----------

--- ---

Le conservateur des hypothèques

Imprimé par iNot