

"Pablo & Pierre DE DONCKER – Notaires associés"
Société Civile sous forme de Société Privée à Responsabilité Limitée
1000 Bruxelles, 1 rue van Orley
T.022195320 - F.022198767 -
www.notdedoncker.be

DDP/ADB+VENTES

PREMIÈRE PARTIE :
DIVISION DE L'IMMEUBLE – ACTE DE BASE-
ROI ALBERT 28

L'AN DEUX MIL ONZE.

Le vendredi sept janvier.

Par devant Nous, Maître Pablo DE DONCKER, Notaire associé, membre de la société civile sous forme de société privée à responsabilité limitée « Pablo & Pierre De Doncker, Notaires-associés » ayant son siège à 1000 Bruxelles, rue Van Orley 1, immatriculée au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro d'entreprise 0820.822.809, à l'intervention de Maître Anne MICHEL, Notaire de résidence à Molenbeek-Saint-Jean.

ONT COMPARU :

Monsieur _____, titulaire du numéro de registre national _____, né à _____, et son épouse Madame _____, titulaire du numéro de registre national _____, née à _____, demeurant ensemble à _____

Les dits comparants sont propriétaires ensemble pour la totalité en pleine propriété du bien ci-après décrits:

Commune de BERCHEM-SAINT-AGATHE – 1^{ere} division – article 04118 de la matrice cadastrale – commune 21003



Un immeuble à appartements (d'après cadastre *building*) situé **Avenue du Roi Albert 28** et rue Courte, cadastré suivant titre et extrait cadastral récent section A numéro 312 H 10.

ORIGINE DE PROPRIETE

CONDITIONS SPECIALES ET SERVITUDES

Les comparants déclarent que leur titre de propriété ne contient aucune condition spéciale et qu'ils n'en ont, à quelque titre que ce soit, conféré aucune.

URBANISME

Le Service de l'Urbanisme de la Commune de Berchem-Sainte-Agathe a, par courrier électronique du 2 décembre 2010 à 10h33 émanant de l'Architecte Commune Nadia MEBARKA, dont une copie restera annexée aux présentes, communiqué au Notaire soussigné que : *Immeuble sis avenue du Roi Albert 28, 2 espaces commerciaux situés au rez-de-chaussée (dont un avec un logement accessoire) et 2 appartements par étage.*

Le notaire attire l'attention du propriétaire sur le fait qu'il y a lieu d'obtenir préalablement à la création d'une unité de logement

supplémentaire les autorisations urbanistiques nécessaires à cet égard.

Ordonnance relative à la gestion des sols pollués

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immeuble de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (ci-après l'IBGE) et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder, à moins d'en être dispensé expressément, à une reconnaissance de l'état de sol ainsi que, le cas échéant, au traitement de la pollution.

L'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du 22 juillet 2010 mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif vendu stipule textuellement ce qui suit :

« ATTESTATION DU SOL

1. Identification de la parcelle

N° de commune : 21003

Section: A

N° de parcelle: 21003_A_0312_H_010_00

Adresse:

Avenue du Roi Albert 28, 1082 Bruxelles

Superficie: 177,979 m²

2. Statut de la parcelle

La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol.

3. Informations détaillées disponibles dans l'inventaire de l'état du sol

Nature et titulaires des obligations

Il n'y a pas d'obligations en ce qui concerne l'aliénation de droits réels (exp. vente) sur cette parcelle.

Une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée lorsque la parcelle susmentionnée fait l'objet:

-de l'implantation d'une nouvelle activité à risque et ce à charge du demandeur du permis d'environnement (art. 13§3)

-d'une découverte de pollution lors d'une excavation du sol, et ce à charge de la personne qui exécute ces travaux ou pour le compte de laquelle les travaux sont réalisés (art. 13§6)

-d'un évènement ayant engendré une pollution du sol, et ce à charge de l'auteur de cet évènement (art. 13§7).

Sachez que des dispenses de l'obligation de réaliser une reconnaissance de l'état du sol sont prévues à l'article 60 de l'ordonnance du 5 mars 2009. Les demandes de dispense doivent être envoyées par lettre recommandée à l'IBGE.

4. Validité de l'attestation du sol

La validité de la présente attestation du sol est de 6 mois maximum à dater de sa délivrance.



De manière générale, la validité de la présente attestation du sol, déterminée ci-dessus est annulée lorsque il y a l'un des changements suivants:

- Exploitation d'activités à risque, autres que celles citées dans la présente attestation du sol ou cessation d'activités à risque citées dans la présente attestation du sol;

Découverte de pollutions du sol pendant l'exécution de travaux d'excavation;

Événement autre que les activités à risque motivant une présomption de pollution du sol ou ayant engendré une pollution du sol;

Données administratives de la parcelle, entre autre sa délimitation, son affectation, etc.

Non respect ou changement des conditions figurant dans les déclarations de conformité ou les évaluations finales citées aux articles 15, 27, 31, 35, 40, 43 et 48 de l'Ordonnance du 5/3/2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués (M.B. 10/312009)

Cette attestation du sol abroge toute autre attestation du sol délivrée précédemment »

La comparante déclare qu'elle ne détient pas d'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 sur le terrain objet de la présente convention.

Ceci exposé, la comparante nous a requis d'acter authentiquement ce qui suit :

I. ACTE DE BASE

La comparante a déclaré vouloir soumettre l'immeuble prédécrit avec le terrain au régime de la copropriété et de l'indivision forcée, le terrain et les parties communes de la construction devant constituer un accessoire inséparable des locaux privatifs, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre formant les articles 577-2 à 577-14 du Code civil et modifié par la loi du deux juin deux mille dix modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion ayant paru au Moniteur belge du 28 juin 2010 et rentrant en vigueur le 1^{er} septembre 2010.

L'immeuble se trouvera ainsi divisé en parties privatives qui seront la propriété privative et exclusive de chaque copropriétaire, et en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de tous les copropriétaires.

II. DIVISION ET DESCRIPTION GENERALE DES BATIMENTS

En vue d'établir dès à présent le statut de l'immeuble prédécrit, les comparants ont déclaré opérer la division de l'immeuble conformément à la description ci-après et au plan ci-annexé et comme suit :

PARTIES COMMUNES

Les parties communes se composent :

- du terrain ;
- des murs mitoyens ;
- des murs maîtres et des façades ;
- au rez-de-chaussée : le hall commun d'entrée et la cage d'escalier ;
- aux étages : la cage d'escalier et les paliers (à l'exception des cages d'escalier et des paliers éventuellement privatifs).

D'une manière plus générale les parties communes comportent :

Les parties communes de l'immeuble comportent le terrain, les fondations, les murs de façade, les fenêtres extérieures et portes extérieures, les murs de clôture et de refend l'ossature en béton de l'immeuble (piliers, poutres, hourdis, et caetera) la toiture et ses gouttière, les sous-pentes, les cheminées.

Les entrées, porches et hall d'entrée avec leur portes et les boîtes aux lettres, les cages d'escalier, les escaliers, les paliers des étages et leurs fenêtres, les aéras, la feuille externe des portes palières, les couloirs et dégagements donnant accès aux caves, locaux communs, les réduits pour compteurs.

L'appareillage électrique général, les parlophones et ouvre-portes et l'installation de chauffage central collectif uniquement pour les unités qu'il dessert.

Les canalisations et conduites générales de toute nature (égouts, eau, gaz, électricité, aération, fumée, eaux pluviales et résiduares), y compris les parties de ces canalisations traversant un élément privatif.

Et en général toutes les parties qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires.

En général, sont parties communes toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des locaux privatifs ou celles qui sont communes d'après la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre et d'après l'usage.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels, ou saisies, qu'avec les locaux privatifs dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées.

Tout droit réel et tout droit d'hypothèque créés sur un élément privatif grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

Ces parties communes sont réparties ainsi qu'il est dit ci-après, pour chaque élément privatif.

PARTIES PRIVATIVES

Chaque propriété privée comprendra les parties constitutives de l'unité privative, et notamment les revêtements de sol; les murs et



cloisons intérieures et leurs portes; les mitoyennetés des murs et cloisons séparant entre eux les appartements, les caves, ainsi que celles séparant ces locaux des parties communes; les plafonds et faux-plafonds; les revêtements, enduits et toute décoration des murs et des plafonds; les portes palières à l'exclusion de la feuille extérieure; les portes des caves; les canalisations et conduites particulières jusqu'à leur raccordement à la conduite générale, y compris les parties de ces conduites à l'extérieur des éléments privatifs et traversant une partie commune et notamment les compteurs particuliers; les installations sanitaires l'équipement des salles de bains et des cuisines, les installations de chauffage individuelles, les radiateurs et l'appareillage électrique; en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des unités privatives, et ce qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants et même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux mais servant à l'usage exclusif de ces locaux.

DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

Plans - transcription

L'ensemble de la copropriété parties communes et parties privatives est décrite et figurée en un procès-verbal, reprenant un descriptif et un relevé des superficies, ainsi que les plans et établi par Monsieur Cédric DE WILDE, géomètre-expert à Etterbeek, 23 avenue des Gaulois, en date du 9 décembre 2010.

Ledit procès verbal et les plans resteront annexés au présent acte pour être enregistré avec le présent acte et seront déposés au bureau des hypothèques compétent pour information avec prière à Monsieur le Conservateur de ne pas les transcrire.

La SURFACE COMMERCIALE 1 sise au rez-de-chaussée côté rue Courte et comprenant:

* en propriété privative et exclusive : l'ensemble des pièces décrites sous LOT 1 (commerce) et LOT 15 (cave) aux plans ci-annexés ;

* en copropriété et indivision forcée : 145/1.000^e des parties communes, y compris du terrain.

La SURFACE COMMERCIALE 2 sise au rez-de-chaussée côté avenue du Roi Albert et comprenant:

* en propriété privative et exclusive : l'ensemble des pièces décrites sous LOT 2 (commerce) et LOT 20 et LOT 21 (caves) aux plans ci-annexés ;

* en jouissance privative et exclusive : la cour à charge d'entretien ;

* en copropriété et indivision forcée : 65/1.000^e des parties communes, y compris du terrain.

L'APPARTEMENT 1D sis au 1^{er} étage côté rue Courte et comprenant:

* en propriété privative et exclusive : l'ensemble des pièces décrites sous LOT 3 (appartement) et LOT 14 (cave) aux plans ci-annexés.

* en copropriété et indivision forcée : 79/1.000^e des parties communes, y compris du terrain.

L'APPARTEMENT 1G sis au 1^{er} étage côté avenue du Roi Albert et comprenant:

* en propriété privative et exclusive : l'ensemble des pièces décrites sous LOT 4 (appartement) et LOT 19 (cave) aux plans ci-annexés.

* en copropriété et indivision forcée : 90/1.000^e des parties communes, y compris du terrain.

L'APPARTEMENT 2D sis au 2^e étage côté rue Courte et comprenant:

* en propriété privative et exclusive : l'ensemble des pièces décrites sous LOT 5 (appartement) et LOT 12 (cave) aux plans ci-annexés.

* en copropriété et indivision forcée : 96/1.000^e des parties communes, y compris du terrain.

L'APPARTEMENT 2G sis au 2^e étage côté avenue du Roi Albert et comprenant:

* en propriété privative et exclusive : l'ensemble des pièces décrites sous LOT 6 (appartement) et LOT 18 (cave) aux plans ci-annexés.

* en copropriété et indivision forcée : 111/1.000^e des parties communes, y compris du terrain.

L'APPARTEMENT 3D sis au 3^e étage côté rue Courte et comprenant:

* en propriété privative et exclusive : l'ensemble des pièces décrites sous LOT 7 (appartement) et LOT 13 (cave) aux plans ci-annexés.

* en copropriété et indivision forcée : 96/1.000^e des parties communes, y compris du terrain.

L'APPARTEMENT 3G sis au 3^e étage côté avenue du Roi Albert et comprenant:

* en propriété privative et exclusive : l'ensemble des pièces décrites sous LOT 8 (appartement) et LOT 17 (cave) aux plans ci-annexés.

* en copropriété et indivision forcée : 111/1.000^e des parties communes, y compris du terrain.

L'APPARTEMENT 4D sis au 4^e étage côté rue Courte et comprenant:

* en propriété privative et exclusive : l'ensemble des pièces décrites sous LOT 9 (appartement) et LOT 11 (cave) aux plans ci-annexés.

* en copropriété et indivision forcée : 96/1.000^e des parties communes, y compris du terrain.

L'APPARTEMENT 4G sis au 4^e étage côté avenue du Roi Albert et comprenant:



* en propriété privative et exclusive : l'ensemble des pièces décrites sous LOT 10 (appartement) et LOT 16 (cave) aux plans ci-annexés.

* en copropriété et indivision forcée : 111/1.000^e des parties communes, y compris du terrain.

Soit un total de mille/millième (1.000/1.000^e)

OBSERVATION

Les propriétaires des appartements 4G et 4D pourront, s'ils le désirent à tout moment et sans l'accord des autres copropriétaires, réunir leurs appartements en un seul **penthouse** et par la même occasion **privatiser la cage d'escalier** allant du palier du 3^e étage à ces appartements, le tout dans les règles de l'art et moyennant, le cas échéant et avant de ce faire, les autorisations administratives en bonne et due forme.

REPARTITION DES QUOTITES

La quote-part des propriétaires de chaque unité privative dans les parties communes, terrain compris, est exprimée en millièmes et forme un total de mille/millièmes pour l'immeuble.

Le nombre de millièmes possédés par chaque copropriétaire fixe sa contribution dans les charges communes. Ce nombre est déterminé par la valeur des parties privatives; déterminée d'après son usage, sa localisation et sa surface.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

I. DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

1. Règlement d'ordre intérieur

Il pourra être établi un règlement d'ordre intérieur approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires qui réglera les problèmes liés à la vie en commun dans l'immeuble y compris les devoirs et droits de chacun.

2. Modifications

a. Millièmes

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des parties privatives, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des millièmes, telle qu'elle est établie à l'acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale.

Il n'est pas permis de diviser une unité privative.

Il est permis de réunir plusieurs unités privatives d'un même niveau ou de niveaux différents mais se touchant par plancher et plafond; dans ce cas, les millièmes attachés aux deux unités réunies seront additionnés.

b. Parties privatives

Chaque propriétaire a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privatifs dans les limites fixées par le présent règlement et à condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de son local privatif, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes ou les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires de faire même à l'intérieur de leurs locaux privatifs la moindre modification aux choses communes, sauf à se conformer aux dispositions de l'article suivant. De plus, tous travaux d'importance touchant à la structure de l'immeuble doit recevoir l'assentiment des copropriétaires conformément à l'article 577-7 du Code Civil.

Des limites de la jouissance des parties privatives

Harmonie: rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des entités privatives, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés. Les propriétaires des SURFACES COMMERCIALES sont toutefois autorisés, dans les règles de l'art et moyennant, le cas échéant et avant de ce faire, les autorisations administratives en bonne et due forme, de faire usage de la façade de l'ensemble de l'immeuble afin d'y apposer des enseignes publicitaires les cas échéant lumineuses.

Location: le copropriétaire pourra 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 ceux-ci ne soient dûment mandatés. La location ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable.

Occupation : aucune restriction d'occupation généralement quelconque, tant commerciale, bureau, logement ou autre, y compris pour des activités HORECA ou autres n'est imposée par les présentes aux commerces sis au rez-de-chaussée de l'immeuble. Toute stipulation de restriction d'occupation future éventuelle, laquelle devra faire l'objet le jour venu d'un acte de base modificatif, ne pourra être décidée exclusivement qu'à l'unanimité et par l'ensemble de tous les copropriétaires réunis en assemblée



générale dûment convoquée, la présence (pas de représentation possible ou de vote en seconde assemblée suite à une carence de quorum) et le vote positif pour ce faire des propriétaires des lots SURFACE COMMERCIALE étant requis. Cette clause n'est pas de style mais de stricte interprétation **l'absence totale de restriction d'occupation étant un élément essentiel des présentes.**

Les lots APPARTEMENT sont pour leur part destinés uniquement à usage principal d'habitation, non exclusive dans les lieux d'une activité professionnelle de type « profession libérale » à titre accessoire et non susceptible de causer un trouble de voisinage, sans préjudice aux autorisations administratives éventuellement requises.

c. Parties communes

Les travaux de modification aux parties communes ne pourront 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.

Les diverses entités privatives pourront être affectées à des bureaux, commerces, professions libérales, cabinets médicaux ou toute autre activité généralement quelconque sans autorisation préalable de la copropriété mais pour autant qu'aient été obtenues les autorisations administratives requises.

3. Servitudes

Les copropriétaires doivent donner accès à leurs locaux privatifs pour tous travaux et réparations, nettoyage et entretien des parties communes.

Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clé de leurs locaux privatifs à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du gérant, de telle manière que l'on puisse avoir accès aux locaux privatifs, si la chose était nécessaire.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes, qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

4. Assurances

Assurance commune.

Tout copropriétaire devra s'assurer contre les risques d'incendie et autres tant pour ses parties privatives que pour les parties communes de l'immeuble à raison de sa quote-part exprimée en quotités communes. Si une surprime était exigée en raison de la profession exercée par un des copropriétaires, ou pour quelqu'autre



cause que ce soit, inhérente à un des copropriétaires, cette surprime sera à charge du copropriétaire en cause.

L'assurance tant des choses communes que des choses privées, à l'exclusion des meubles, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires, contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers.

L'assemblée générale décidera du choix de la compagnie dont question, des conditions de cette assurance ainsi que des montants pour lesquels elle est contractée, sauf pour les premières assurances qui ont été contractées par le comparant.

Le syndic devra exécuter les décisions de l'assemblée sur ce point et faire à l'effet de cette assurance 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 leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra de plein droit et sans mise en demeure les signer à leur place.

Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurance.

De la responsabilité en général

Le comparant fera assurer l'immeuble contre tous risques et souscrira la première police à cet effet. La prime sera une première charge commune.

Cas de sinistre

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic et déposées en banque, sur un compte spécial à ouvrir au nom des copropriétaires.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée entre les copropriétaires, et le cas échéant comme suit :

A. Si le sinistre est partiel.

Le syndic 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 syndic 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 ce 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 qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité requise par la loi.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires, en proportion de leur part dans les parties communes et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de règlement dans ce 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 qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci ou si tous ne désirent pas acquérir, 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 du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé: un tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts légaux, payables en même temps que chaque fraction du capital.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et 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 quotités dans les parties communes.

Assurances supplémentaires.

a/ Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais, ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires n'aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

b/ les propriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront 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 propriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire, et ils en disposeront en toute liberté.

Assurance contre les accidents.

Une assurance sera le cas échéant contractée contre les accidents pouvant survenir à des préposés de la collectivité, de même que contre les accidents que ceux-ci pourraient provoquer en cette qualité.

Les conditions et le montant de ces assurances seront fixées par l'assemblée générale, le syndic devra exécuter les décisions de l'assemblée sur ce point avec diligence.

Les primes seront payées par le syndic, elles lui seront remboursées par les copropriétaires.

Une assurance sera également contractée par les soins du syndic contre les accidents de travail de la femme d'ouvrage conformément aux dispositions légales en vigueur.

Pour ce qui concerne les premières polices d'assurances qui seraient contractées par le comparant tant pour les polices incendie que responsabilité civile, lois, etcaetera, les copropriétaires seront tenus de les reprendre.

5. Actions en justice

Les droits de chaque copropriétaire à l'égard de la copropriété peuvent être défendus individuellement et chaque copropriétaire peut agir au nom et pour compte d'une copropriété défaillante conformément à l'article 577-9 du Code Civil.

6. Mitoyenneté - cession choses communes

L'association des copropriétaires pourra pour compte des copropriétaires vendre ou échanger les choses communes envers un tiers (mur mitoyen local, commun,...) en percevoir les prix et signer tout acte nécessaire à cet effet.

L'association des copropriétaires devra néanmoins tenir compte des droits éventuels des créanciers privilégiés.

II. CRITERES ET MODES DE CALCULS DE LA REPAR-TITION DES CHARGES

1. Principe

De même que les charges d'entretien, de réparation et d'administration des parties communes dont il est question dans l'acte de base, les charges nées des besoins communs seront supportées par les copropriétaires, proportionnellement à leurs millièmes dans les parties communes, éventuellement suivant des millièmes spécifiques.

Tels sont les dépenses de consommation des parties communes, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, ustensiles et fournitures et charges nécessaires au bon entretien de l'immeuble, et caetera.

Le tout conformément à la loi sur la copropriété.

2. Dérogation - modification



La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires contrairement à ce qui est prévu à l'article 577-7 du Code Civil.

3. Impôts

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chaque propriété privative, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs millièmes dans les parties communes de l'immeuble.

4. Responsabilité civile

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble se répartissent proportionnellement aux millièmes dans les parties communes, sans préjudice au recours que l'association des copropriétaires pourrait avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

5. Augmentation des charges

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il supportera seul cette augmentation.

III. ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

a) ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

1. Dénomination

L'association des copropriétaires porte la dénomination de **"Association des copropriétaires ROI ALBERT 28 "**.

2. Siège

Le siège de l'association se trouve dans l'immeuble objet du présent acte.

3. 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 et à chaque copropriétaire.

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, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière, de décider souverainement des intérêts communs.

4. Composition

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux.

En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit. Les parties régleront dans la même convention la contribution au fonds de réserve et au fonds de roulement; à défaut, l'usufruitier participera seul au fonds de roulement, le nu-proprétaire aura seul la charge relative à la constitution du fonds de réserve.

Chaque copropriétaire pourra 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, à peine de quoi le mandat sera réputé inexistant. Le syndic ne peut intervenir comme mandataire à l'assemblée générale.

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Faute de notification par les intéressés au syndic (par lettre recommandée ou contre accusé de réception) de tous changements d'adresse ou tous changements de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu.

5. Date et lieu de l'assemblée générale statutaire

L'assemblée générale annuelle se tient au cours des 15 premiers jours du mois de juin à l'heure et à l'endroit indiqué dans les convocations et à défaut au siège de l'association des copropriétaires.

6. Convocation

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

Il peut, en outre, la convoquer 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.

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.

Les convocations sont envoyées quinze jours francs au moins avant la date de l'assemblée, par lettre ordinaire si l'assemblée a lieu à date fixe ou par lettre recommandée en cas de report de l'assemblée générale annuelle ou de convocation pour une assemblée générale



extraordinaire; la convocation sera aussi valablement faite si les destinataires acceptent, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

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

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière, après un délai de quinze jours au moins, avec le même ordre du jour qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée, mais le délai de convocation sera de cinq jours francs au moins et dix jours francs au plus.

7. Ordre du jour

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

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.

Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour.

8. Constitution de l'assemblée

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

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, dissidents ou incapables.

9. Délibérations

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Les copropriétaires disposent d'une voix par millième (1.000) qu'ils possèdent 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.

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée



générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

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.

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires, sauf le cas où une majorité plus forte est requise par la loi, les présents statuts, ou par le règlement d'ordre intérieur.

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

Sans préjudice à la règle de l'unanimité prévue ci-dessous, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.

Les délibérations de l'assemblée générale sont consignées par les soins du syndic dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires. Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tous intéressés. Il est signé par le syndic. Les procès-verbaux doivent être consignés dans le registre au plus tard dans un délai de quinze jours par le syndic ou le copropriétaire désigné, à peine d'exposer sa responsabilité.

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires. Une traduction des statuts ne pourra être demandée que moyennant prise en charge du coût de la traduction et versement d'une provision préalablement à celle-ci.

10. Majorité spéciale - Unanimité

L'assemblée générale décide :

1° à la majorité des trois quarts des voix :

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) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2.

A cet effet, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission

ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

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

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 cinquième des voix :

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 des biens immobiliers destinés à devenir communs;

e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

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

g) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4, de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.

En cas destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorités à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée.

Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

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. Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition

des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.

B) SYNDIC

Nomination

Le syndic est élu par l'assemblée générale qui fixera les conditions de sa nomination et éventuellement de sa révocation.

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

Si le syndic est absent ou défaillant, un copropriétaire désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue, au titre de syndic provisoire, remplit ses fonctions.

Le mandat de syndic est renouvelable et ne peut excéder trois ans.

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

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.

Publicité

La publicité quant à la nomination du syndic se fera conformément à la loi.

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.

Attributions du syndic

Le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.

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

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

Il sera souscrit de même, un contrat d'entretien de toute autre installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.

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



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

Mandat du syndic

L'association des copropriétaires délègue ses pouvoirs au syndic qui la représente et est chargé d'exécuter et de faire exécuter ses décisions, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble.

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, administrations, etcetera...

Le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques.

Pouvoirs

Le syndic est 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 en est faite par le notaire;

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 sur 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 fixée par le Roi;

11. 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;

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 1er, alinéa 1er, 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 de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant



du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires;

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 sur ces budgets.

Rémunération

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

Démission

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 conseil de gérance ou à défaut de celui-ci au président de la dernière assemblée générale.

COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'assemblée générale des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaires ou non, dont les obligations et compétences sont déterminées par le règlement de copropriété (Article 577-8/2)

FRAIS

La quote-part des acquéreurs dans les droits, frais et honoraires de l'acte de base, s'élève à **€3,93 / millième** et la quote-part des acquéreurs dans les frais de Géomètre s'élève à **€3,06 / millième**. Ces frais sont cumulatifs.

<p style="text-align: center;"><u>DEUXIÈME PARTIE :</u> VENTE : APPARTEMENT 1G</p>
--

[...]

<p style="text-align: center;"><u>TROISIÈME PARTIE :</u> VENTE : APPARTEMENT 3D</p>

[...]

QUATRIÈME PARTIE :
VENTE : APPARTEMENT 4G

[...]

CINQUIÈME PARTIE :
VENTE : APPARTEMENT 4D

[...]

SIXIÈME PARTIE :
PROCURATION

ONT COMPARU :

registre national _____, né à _____
et son épouse M _____ laire du
numéro de registre national _____ née à _____
domiciliés et demeurant ensemble à _____



Ci-après dénommés ensemble invariablement "*la partie mandante*".
Laquelle partie mandante a, par les présentes, déclaré constituer pour
mandataires spéciaux avec pouvoir de substitution et d'agir tant
ensemble que chacun individuellement :

1/ Madame _____

2/ Mademoiselle (_____

3/ Madame _____

A qui la partie mandante donne pouvoirs, pour elle et en son nom, à
l'effet de **VENDRE** de gré à gré moyennant les prix, charges et

conditions que le mandataire jugera convenable, tout ou partie des biens immeubles sis à Berchem-Saint-Agathe, avenue du Roi Albert 28, mieux décrits ci-avant.

- Etablir l'origine de propriété et la description des biens, y joindre tout bien meuble.
- Stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels, ainsi qu'au droit de préemption.
- Résilier, conclure et mettre fin à tout bail et tout contrat d'assurance concernant les biens, transférer toutes garanties locatives, établir tous comptes.
- Fixer les époques d'entrée en jouissance et du paiement du prix; recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires, en donner quittance avec ou sans subrogation.
- Déléguer tout ou partie du prix de vente aux créanciers privilégiés ou inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci.
- Accepter des acquéreurs toutes garanties tant mobilières qu'immobilières.
- Dispenser le conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement. Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques.
- A défaut de paiement et, en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la revente sur folle enchère et la saisie immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.
- Conclure tous arrangements, transiger et compromettre.
- Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahier des charges et procès verbaux, élire domicile, substituer, faire toutes déclarations et formalités au sujet de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, et en général faire le nécessaire, même non explicitement prévu aux présentes.

SEPTIÈME PARTIE : **CLOTURE D'ACTE**

DEVOIR DE CONSEIL

Les comparants reconnaissent que les notaires les ont informés des obligations particulières imposées aux notaires par

l'article 9 paragraphe premier alinéa 2 et 3 de la loi organique du notariat. Les comparants reconnaissent que les notaires ont attiré leur attention sur le droit de chaque partie de désigner 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. Les comparants ont déclaré qu'à leurs yeux, il n'existe pas d'intérêt manifestement contradictoire et que toutes les conditions requises dans le présent acte sont équilibrées et qu'ils les acceptent.

Ils confirment d'ailleurs que les notaires les ont valablement informés sur les droits, obligations et charges qui découlent du présent acte et qu'ils les ont conseillés équitablement.

Les parties déclarent, en outre que, dans le cas où les clauses et conditions de cet acte s'écarteraient de celles contenues dans toute autre convention qui pourrait être intervenue antérieurement, ayant le même objet, le présent acte, qui est le reflet exact de la volonté des parties prévaudra.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est dispensé par les parties de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription des présentes.

CERTIFICAT D'IDENTITE

Conformément à l'article 11 de la loi Organique le Notaire instrumentant confirme le nom, les prénoms, le lieu et la date de naissance ainsi que le domicile des parties signataires au vu des documents d'identité probants susmentionnés.

Conformément à l'article 139 de Loi Hypothécaire le Notaire instrumentant certifie le nom, les prénoms, le lieu et la date de naissance ainsi que le domicile des parties signataires d'après les documents d'identité probants susmentionnés et, pour autant que possible, le registre national des personnes physiques, et ce de leur accord exprès.

En ce qui concerne les sociétés, associations ou autres personnes morales de droit privé, le Notaire instrumentant certifie la dénomination, la forme juridique, la date de l'acte constitutif et le siège social ou statutaire ainsi que le numéro d'entreprise si elle est inscrite dans la Banque-Carrefour des Entreprises au vu des statuts et des publications au Moniteur Belge.

DISPOSITIONS FINALES

1. Chaque comparant déclare:

- que son état civil est conforme à ce qui est précisé ci-avant;
- qu'il n'a à ce jour déposé aucune requête en règlement collectif de dettes;
- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire;



- qu'il n'a pas déposé de requête dans le cadre de la législation sur la continuité des entreprises (ex-concordat);
- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire désigné par le Tribunal de Commerce;
- qu'il n'a pas été déclaré en faillite non clôturée à ce jour; et, d'une manière générale, qu'il n'est pas dessaisi de l'administration de ses biens.

2. Les parties confirment pour autant que de besoin que les actes antérieurs auxquels il est fait référence dans le présent acte forment un tout avec le présent acte pour valoir ensemble comme acte authentique.

DECLARATION POUR LE CODE DES DROITS ET TAXES

DIVERS.

Pour répondre au prescrit de l'article 6 du Code des droits et taxes divers le notaire instrumentant mentionne : « Droit d'écriture de cinquante euros (€50) » payé sur déclaration par le notaire instrumentant aux présentes.

DONT ACTE EN MINUTE.

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude, date que dessus.

Le projet d'acte a été reçu par les parties en date du jeudi 23 décembre 2010.

Et lecture intégrale en ce qui concerne les parties prévues par le Loi et commentée faite, les parties ont signé avec Nous, Notaire.

(suivent les signatures)

Enregistré trente-deux rôle(s) un renvoi(s)

Au 1^{er} bureau de l'Enregistrement d'Anderlecht

Le 01 février 2011

Volume 61 folio 93 case 19

Reçu : quarante-six mille nonante-trois euros trente neuf cents
(46.093,39€)

L'Inspecteur principal a.i.

Signé

B.FOUQUET

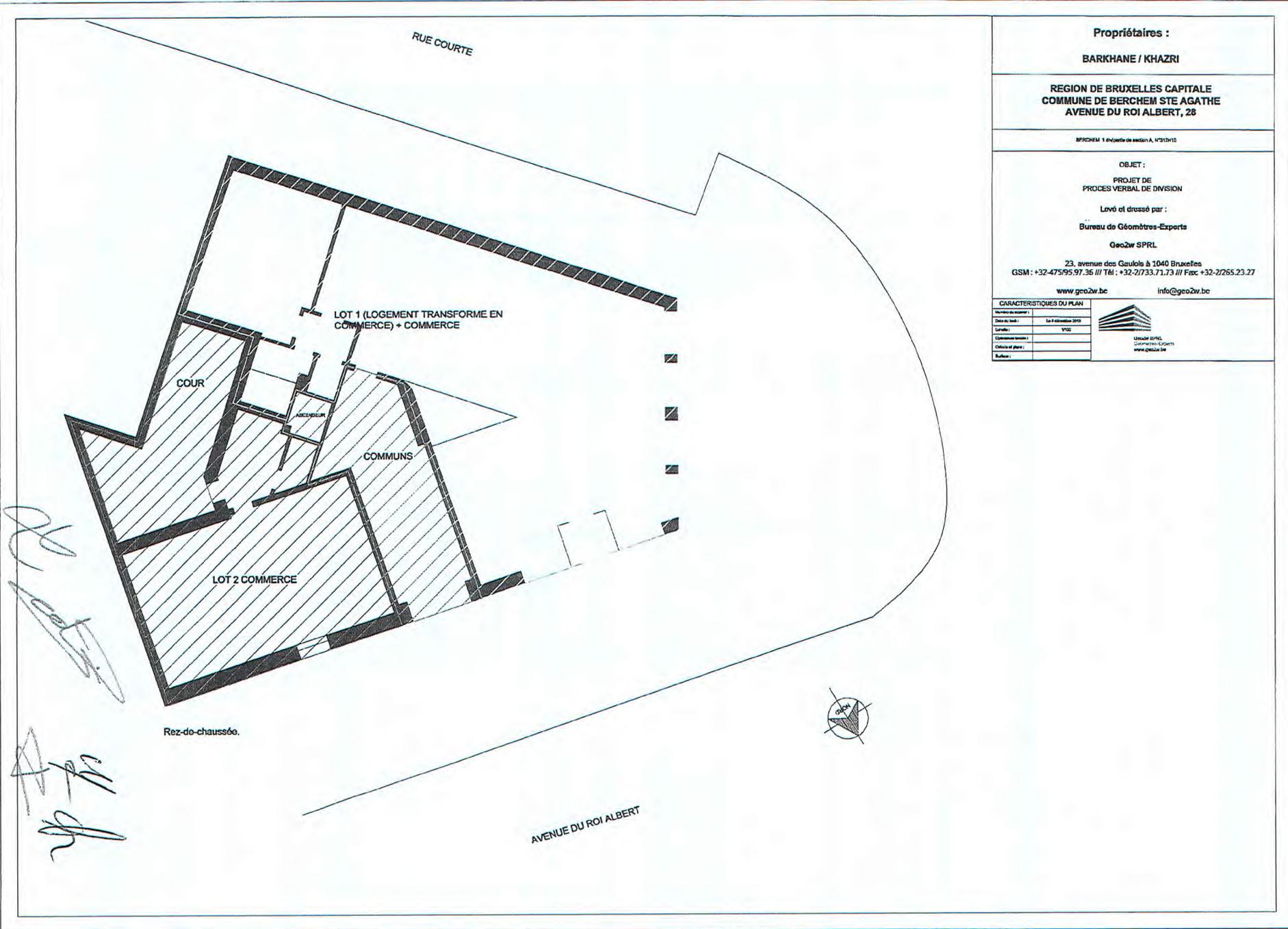
Approuvée la rature de 12 mot(s) nul(s) 2 ligne(s) nul(s) / chiffre(s) nul(s) / lettre(s) nul(s) dans le présent acte
--

GEO2W sprl
 Géomètres-experts
 23, avenue des GAULOIS
 1040 Bruxelles
 www.geo2w.be

Calcul des quotités:

Bâtiment sis : avenue du Roi Albert, 28 BERCHEM-SAINTE-AGATHE	Niveau	Désignation	Superficie M ²		Quotités
	SOUS SOL	LOT 11	6	50%	3
		LOT 12	4,5	50%	3
		LOT 13	4,5	50%	3
		LOT 14	4,5	50%	3
		LOT 15	44,5	50%	25
		LOT 16	4	50%	2
		LOT 17	4	50%	2
		LOT 18	4	50%	2
		LOT 19	4	50%	2
		LOT 20	5,5	50%	3
		LOT 21	10	50%	6
	REZ	LOT 1	106	100%	120
		LOT 2	61	100%	56
	1er étage	LOT 3	84	80%	76
		LOT 4	98	80%	88
	2eme étage	LOT 5	84	100%	93
		LOT 6	98	100%	109
	3eme étage	LOT 7	84	100%	93
		LOT 8	98	100%	109
	4eme étage	LOT 9	84	100%	93
		LOT 10	98	100%	109
TOTAL			990,5		1000

Handwritten notes and signatures:
 A large handwritten signature is present at the bottom center.
 To the right, there are several smaller handwritten marks, including a circled '2', a '47', and other illegible scribbles.



Propriétaires :
BARKHANE / KHAZRI

REGION DE BRUXELLES CAPITALE
COMMUNE DE BERCHEM STE AGATHE
AVENUE DU ROI ALBERT, 28

BRICHEM 1 (4^e partie de section A, N°131112)

OBJET :
PROJET DE
PROCES VERBAL DE DIVISION

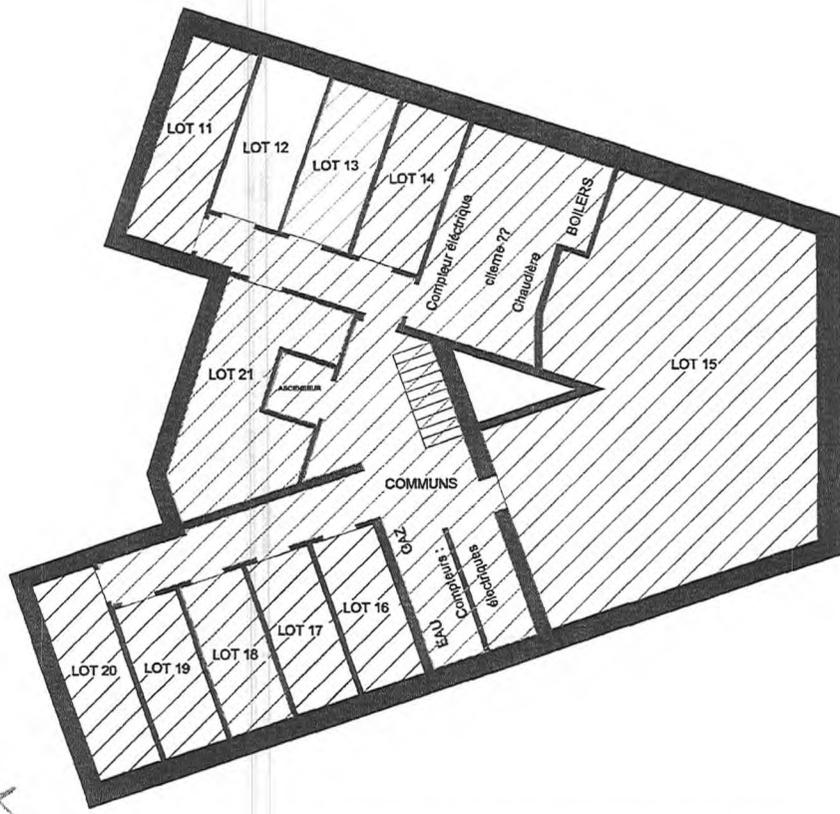
Levé et dressé par :
Bureau de Géomètres-Experts
Geo2w SPRL

23, avenue des Gaulois à 1040 Bruxelles
GSM : +32-475/95.97.36 // Tél : +32-2/733.71.73 // Fax : +32-2/265.23.27

www.geo2w.be info@geo2w.be

CARACTERISTIQUES DU PLAN	
Niveau de plan :	Lot 1 division 2018
Date de levé :	2018
Etat de levé :	Y10
Commune de levé :	
Département de levé :	
Province de levé :	





Sous-sol : l'accès aux caves n'ayant été possible les plans du sous-sol sont réalisés suivant les plans de l'architecte.



Propriétaires :
BARKHANE / KHAZRI

REGION DE BRUXELLES CAPITALE
COMMUNE DE BERCHEM STE AGATHE
AVENUE DU ROI ALBERT, 28

BERCHEM 1 (partie de parcelle A, N°312410)

OBJET :
PROJET DE
PROCES VERBAL DE DIVISION

Levé et dressé par :
Bureau de Géomètres-Experts
Geo2w SPRL

23, avenue des Gaubis à 1040 Bruxelles
GSM : +32-47595.97.36 // Tél : +32-2/733.71.73 // Fax : +32-2/265.23.27

www.geo2w.be info@geo2w.be

CARACTERISTIQUES DU PLAN

Nom du dossier :	
Date de levé :	Le 9 décembre 2010
Carte :	V01
Changement de plan :	
Calcul et plan :	
Notes :	



Geo2w SPRL
L'Expertise au service
www.geo2w.be

Handwritten signatures and initials in the bottom left corner.

Propriétaires :

BARKHANE / KHAZRI

REGION DE BRUXELLES CAPITALE
COMMUNE DE BERCHEM STE AGATHE
AVENUE DU ROI ALBERT, 28

BERCHEM 1 (cette partie de section A, N°310910)

OBJET :
PROJET DE
PROCES VERBAL DE DIVISION

Levé et dressé par :
Bureau de Géomètres-Experts
Geo2w SPRL

23, avenue des Gaulois à 1040 Bruxelles
GSM : +32-475/95.97.36 // Tél : +32-2/733.71.73 // Fax : +32-2/265.23.27

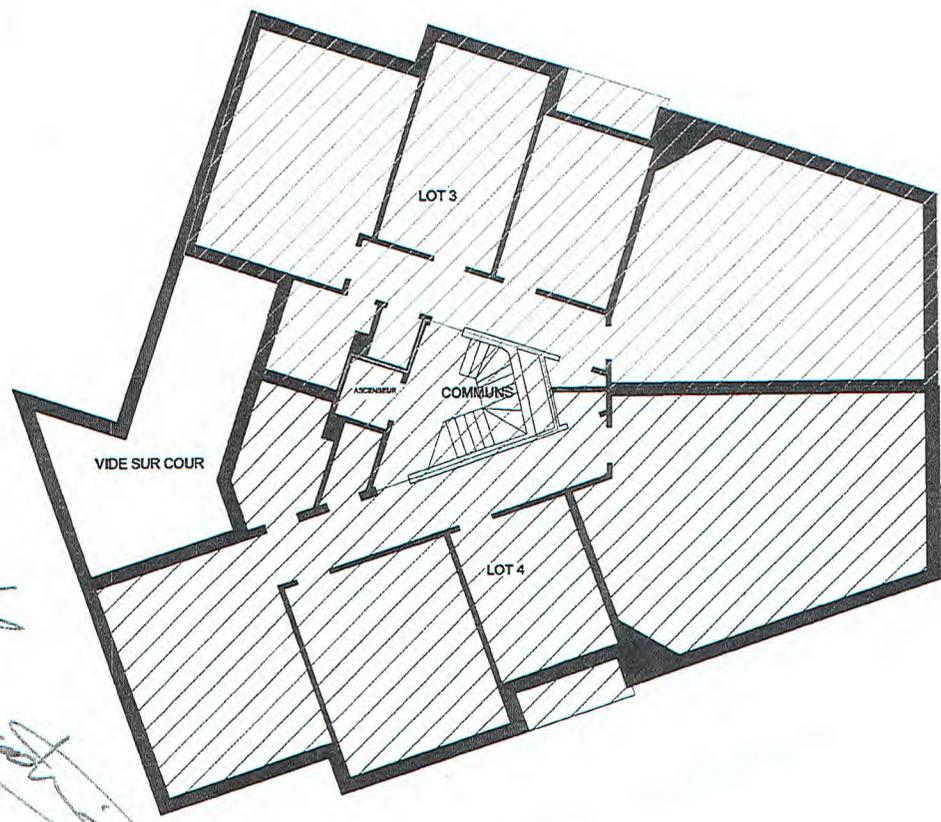
www.geo2w.be info@geo2w.be

CARACTERISTIQUES DU PLAN

Nom de l'ouvrage :	Lot 3-4
Date de levé :	Le 9 Mars 2010
Etat de levé :	VSB
Quantité de plans :	1
Calcul et plan :	
Autres :	



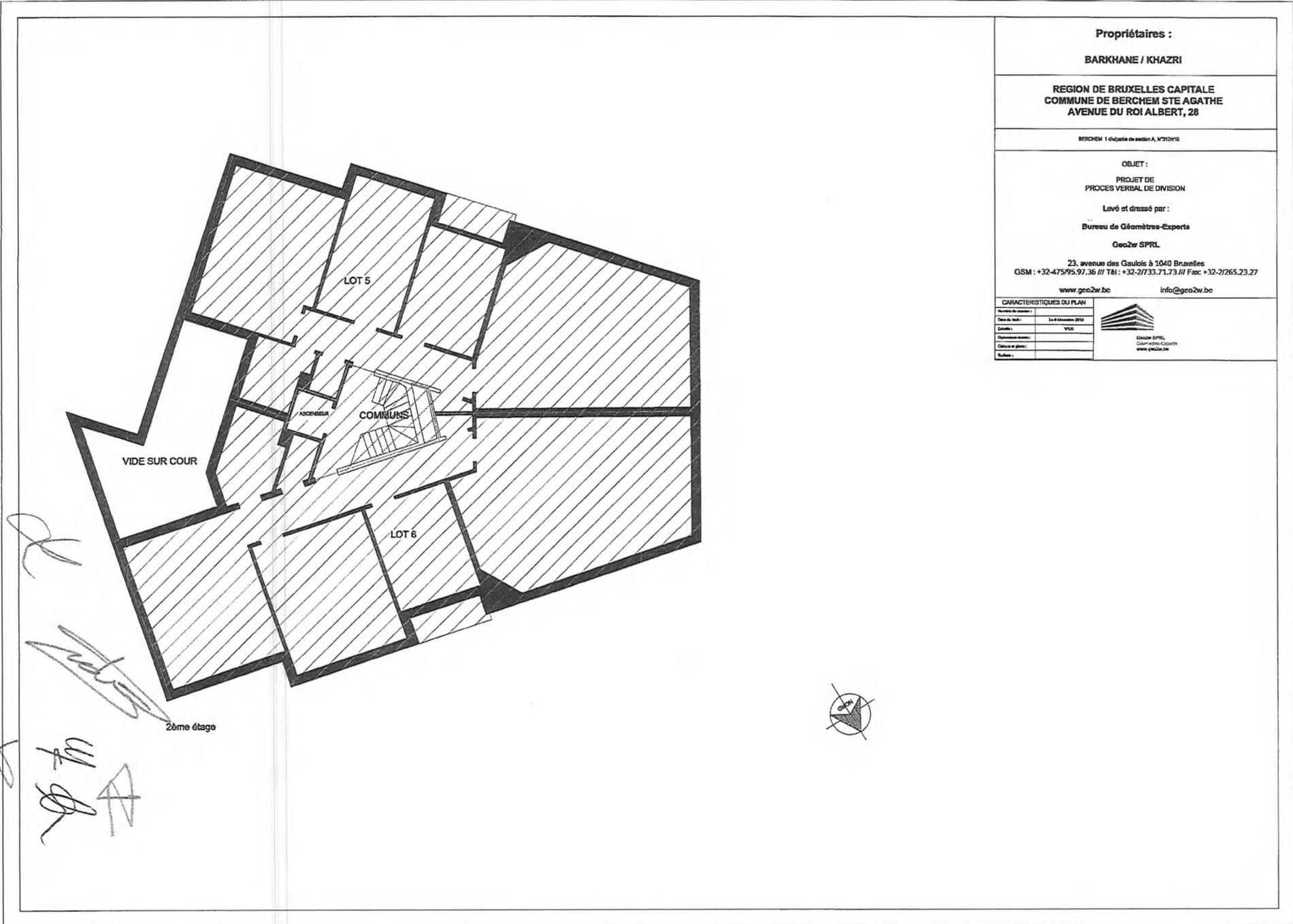
Geo2w SPRL
Geomètres-Experts
www.geo2w.be



1er étage



Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'MR' and 'KHAZRI'.



Propriétaires :

BARKHANE / KHAZRI

**REGION DE BRUXELLES CAPITALE
COMMUNE DE BERCHEM STE AGATHE
AVENUE DU ROI ALBERT, 28**

BERCHEM 1 (d'après le cadastre A, N°212112)

OBJET :
**PROJET DE
PROCES VERBAL DE DIVISION**

Levé et dressé par :

**Bureau de Géomètres-Experts
Geo2w SPRL**

23, avenue des Gaulois à 1040 Bruxelles
GSM : +32-475/95.97.36 // Tél : +32-2/733.71.73 // Fax : +32-2/265.23.27

www.geo2w.be

info@geo2w.be

CARACTERISTIQUES DU PLAN

Nombre de cotes :	
Date de levé :	Le 8 décembre 2010
Échelle :	1/50
Projections locales :	
Cotation de plans :	
Surface :	

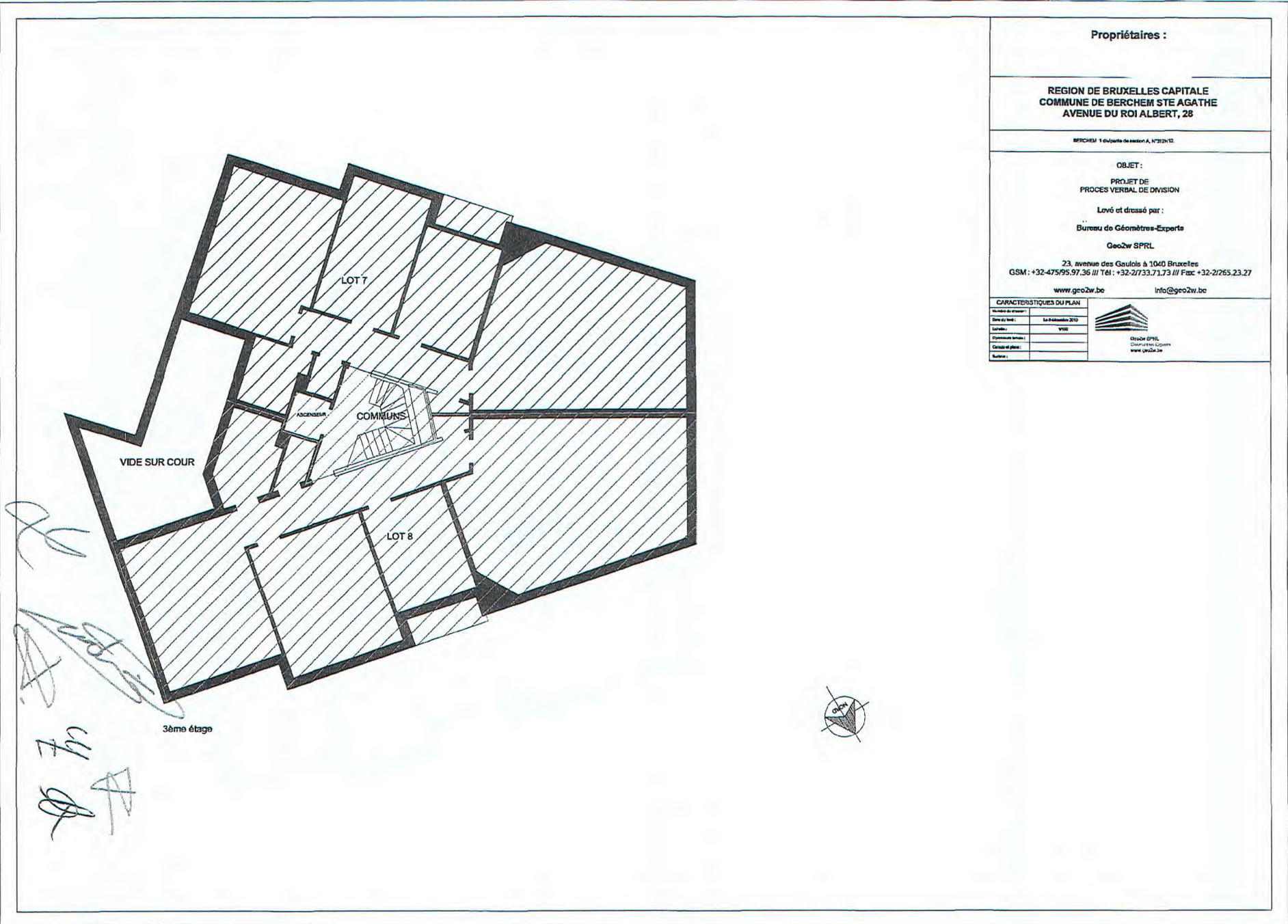


Geo2w SPRL
Géomètres-Experts
www.geo2w.be

2ème étage

Handwritten notes and signatures:
 ②
 SR
 [Signature]
 [Signature]
 [Signature]





Propriétaires :

REGION DE BRUXELLES CAPITALE
 COMMUNE DE BERCHEM STE AGATHE
 AVENUE DU ROI ALBERT, 28

BERCHEM 1 en partie de section A, N°312112

OBJET :
 PROJET DE
 PROCES VERBAL DE DIVISION

Lavé et dressé par :
 Bureau de Géomètres-Experts
 Geo2w SPRL

23, avenue des Gaulois à 1040 Bruxelles
 GSM : +32-475/95.97.36 // Tél : +32-2/733.71.73 // Fax : +32-2/265.23.27

www.geo2w.be info@geo2w.be

CARACTERISTIQUES DU PLAN

Nombre de étages :	La Réunion 2012
Date du plan :	2012
Lot n° :	100
Échelle (mètres) :	
Contour et plan :	
Autres :	



MR
 2

Propriétaires :

**REGION DE BRUXELLES CAPITALE
COMMUNE DE BERCHEM STE AGATHE
AVENUE DU ROI ALBERT, 28**

BERCHEM 1 échantillon de section A, N°312415

OBJET :
**PROJET DE
PROCES VERBAL DE DIVISION**

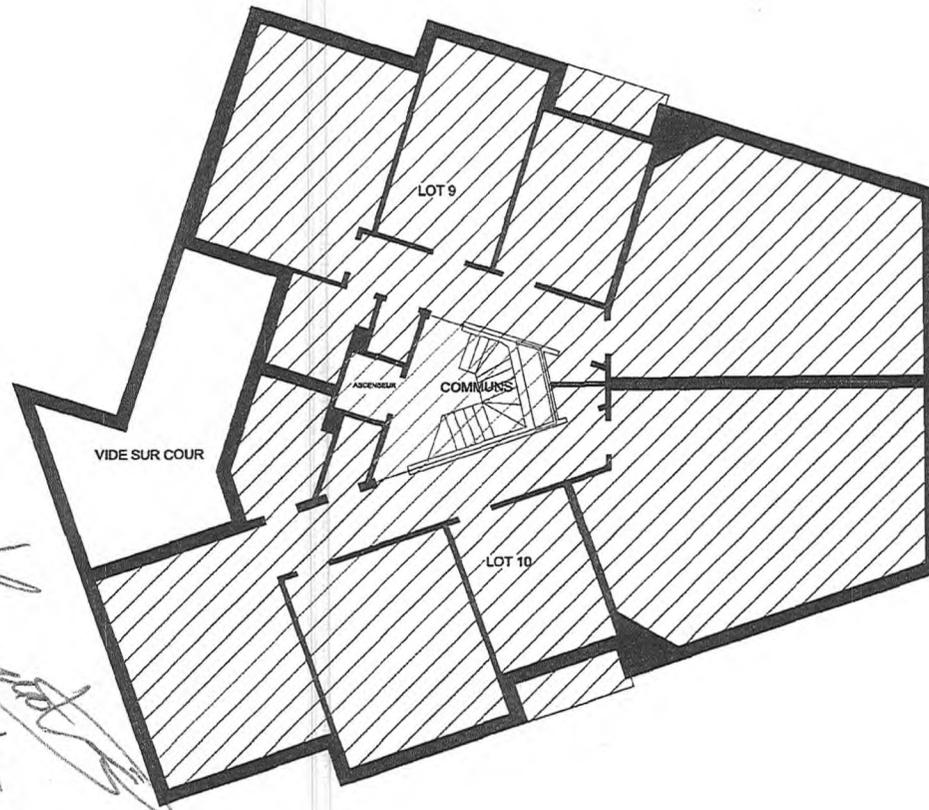
Levé et dressé par :
**Bureau de Géomètres-Experts
Geo2w SPRL**

23, avenue des Gaulois à 1040 Bruxelles
GSM : +32-475/95.97.36 // Tél : +32-2/733.71.73 // Fax : +32-2/765.23.27

www.geo2w.be info@geo2w.be

CARACTERISTIQUES DU PLAN

Nombre de planches :	
Date de levé :	Le 8 décembre 2015
Echelle :	1/500
Quartier/commune :	
Cadastre et planches :	
Notes :	



VIDE SUR COUR

LOT 9

COMMUNS

LOT 10

4ème étage



Handwritten initials and marks in the bottom left corner.

Handwritten signatures and initials on the left side of the plan.



Berchem-Sainte-Agathe, le 21/01/2010

ETUDE DU NOTAIRE DE DONCKER
Rue Van Orley, 1
B - 1000 Bruxelles

Département des
Affaires du
Territoire

Service Urbanisme

Votre corresp. :
Nadia Mebarka

Tél. : 02 563 59 25
Fax : 02 464 04 92

Courriel : nmebarka@
1082berchem.irisnet.be

Madame, Monsieur,

Concerne : Renseignements urbanistiques – Albert 28

Vos Réf. :

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques datée du **23 août 2010**, concernant le bien sis **avenue du Roi Albert 28, cadastré section A n° 312/H/10**, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

POUR LE TERRITOIRE OU SE SITUE LE BIEN :

◆ En ce qui concerne la destination :

Selon le **Plan Régional d'Affectation du Sol**, en vigueur depuis le 29 juin 2001, le bien se situe en zone d'habitation avec liseré commercial.

◆ En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :

Le bien ne se situe ni dans le périmètre d'un Plan Particulier d'Affectation du Sol, ni dans le périmètre d'un plan de lotissement.

Un permis d'urbanisme a été délivré le 28.08.1928 pour la construction d'un immeuble à appartements. Ce permis n'a toutefois pas été exécuté.

Un second permis d'urbanisme a été délivré le 01.02.1961 pour la construction d'un immeuble de neuf appartements, avec deux espaces commerciaux au rez-de-chaussée :

- 5 niveaux (rez-de-chaussée compris) + cave
- toiture plate
- largeur de façade, avenue du Roi Albert : 16m02
rue Courte : 13m90
angle de la rue et de l'avenue : 7m00
- profondeur de bâtisse, avenue du Roi Albert : 5m06
rue Courte : 5m16.

Un troisième permis d'urbanisme a été délivré le 26.01.1987 pour la rénovation du restaurant.

Une demande de permis d'urbanisme a été introduite en novembre 2007 pour le remplacement d'enseignes.

Toutes les nouvelles demandes de permis d'urbanisme devront respecter les normes du RRU (Règlement Régional d'Urbanisme), d'application depuis le 03.01.2007.



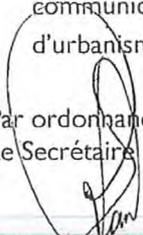
- ◆ En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :
Le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un plan d'expropriation lié à un PPAS.
Le bien n'est pas repris dans un périmètre de préemption.
- ◆ Autres renseignements :
Le bien n'est situé ni dans un périmètre de développement renforcé du logement, ni dans un contrat de quartier selon l'A.G. du 04.07.1996 relatif aux primes à la rénovation.

En vertu de l'ordonnance du 13 mai 2004, relative à la gestion des sols pollués, le vendeur vérifiera auprès de Bruxelles-Environnement – IBGE si son bien est repris à l'inventaire des sols potentiellement pollués.

OBSERVATIONS :

- **Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés aux articles 98 et 103 du Titre 4 du COBAT relatif aux permis et certificat, en ce compris pour tous les changements d'utilisation définis par l'A.G. du 12/12/2002, ou du permis de lotir exigé.**
- Les actes et travaux portant sur un bien classé ou pour lequel une procédure de classement a été entamée, inscrit sur la liste de sauvegarde ou pour lequel une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde a été entamée, ou inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier sont soumis aux dispositions du Titre 4 du COBAT relatif à la protection du patrimoine immobilier.
- Toute personne peut prendre connaissance auprès de l'administration communale du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de permis de lotir introduites, ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'arrêté de l'Exécutif à la communication des informations et documents en matière de planification et d'urbanisme.
- Des copies ou extraits des projets de plans ou des plans approuvés, des permis de lotir non périmés, des plans d'alignement et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale en vertu de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 03 juillet 1992 relatif à la communication des informations et documents en matière de planification et d'urbanisme.

Par ordonnance :
Le Secrétaire communal,


Philippe ROSSIGNOL.


Le Bourgmestre,

Joël RIGUELLE.

Pablo

De: Mebarka [nmebarka@1082berchem.irisnet.be]
Envoyé: jeudi 2 décembre 2010 10:33
À: pablo.dedoncker@notdedoncker.be
Objet: RE : avenue du roi Albert 28 - division

Monsieur,

Suite à votre demande, voici les informations suivantes :

Immeuble sis avenue du Roi Albert 28, 2 espaces commerciaux situés au rez-de-chaussée (dont un avec un logement accessoire) et 2 appartements par étage.

Cordialement,

Nadia MEBARKA *Architecte Architect*



COMMUNE DE BERCHEM-SAINTE-AGATHE
GEMEENTE SINT-AGATHA-BERCHEM

Service Urbanisme – Département AFFAIRES DU TERRITOIRE
Dienst Stedenbouw – Afdeling GRONDBELEID

T 02 563 59 25 F 02 464 04 92

De : Mebarka [mailto:nmebarka@1082berchem.irisnet.be]
Envoyé : jeudi 2 décembre 2010 7:59
À : mdedobbeleer@1082berchem.irisnet.be
Objet : TR : avenue du roi Albert 28 - division

Nadia MEBARKA *Architecte Architect*



COMMUNE DE BERCHEM-SAINTE-AGATHE
GEMEENTE SINT-AGATHA-BERCHEM

Service Urbanisme – Département AFFAIRES DU TERRITOIRE
Dienst Stedenbouw – Afdeling GRONDBELEID

T 02 563 59 25 F 02 464 04 92

-----Message d'origine-----

De : Pablo DE DONCKER - Etude des Notaires De Doncker [mailto:pablo.dedoncker@notdedoncker.be]
Envoyé : samedi 27 novembre 2010 16:12
À : nmebarka@1082berchem.irisnet.be
Objet : avenue du roi Albert 28 - division

Chère Madame Mebarka,

Vous m'avez écrit le 21.09.2010 le courrier, dont copie ci-jointe, relatif à la situation de fait du bien dont référence sous rubrique.

Vos références : **UEP/10/MN/ddm AB 3927-6529**

Dans ce courrier vous faites état d'un *permis délivré le 01.02.1961 pour la construction d'un immeuble de neuf appartements avec deux espaces commerciaux au rez-de-chaussée.*

Vous faites également part d'un *permis d'urbanisme délivré le 26.01.1987 pour la rénovation du restaurant.*

Selon le géomètre chargé d'établir les plans de l'immeuble, ce dernier serait effectivement composé de 2 rez-commerciaux mais seulement de 8 logements aux étages (2 par étage du 1 au 4) et que cette situation correspond parfaitement à la construction de l'immeuble.

Or dans votre courrier vous me faites part de 9 logements ce qui me paraît étrange et impossible à placer « physiquement » dans l'immeuble.

Pourriez-vous dès lors me confirmer que le 9^e logement dont vous faites part se situe au rez-de-chaussée et est inclus ou es l'accessoire d'un des commerces ?

D'avance merci pour votre réponse.

Pablo De Doncker



[DE DONCKER]

Notaire

Etude des Notaires Pablo & Pierre De Doncker

1 rue van Orley (place des Barricades - métro Madou)

B-1000 Bruxelles

Tel: +32 2 219 53 20

Fax: +32 2 219 87 67

pablo.dedoncker@notdedoncker.be

www.notdedoncker.be

