

I Not/140165 -ACTE DE BASE Rue d'Hoogvorst, 17-MB
Bur. Enr. Bruxelles 3
E-REG ☐ KC / PC le
ACTE DE BASE

R.37431
DR ENR : 50,00 €
DE : 50 €
Annexe : plan avec rapport

L'AN DEUX MILLE QUINZE

Le neuf décembre.

Devant Jean-François POELMAN, Notaire à Schaerbeek, à l'intervention de Thierry VAN SINAY, Notaire associé à Ninove-Meerbeke.

A COMPARU :

[REDACTED]

Ci-après également dénommée « le(s) comparant(s) » ou « la comparante ».

A.- EXPOSE PREALABLE

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

Commune de SCHAERBEEK - 9ème division :

Une maison d'habitation sur et avec terrain située **Rue d'Hoogvorst, 17**, cadastrée selon titre et extrait cadastral du 31 août 2015 section E numéro 29 S 2 pour une superficie d'1 are 80 centiares.

Revenu cadastral non indexé : 1.192,00 €.

A.2.- ORIGINE DE PROPRIETE

[REDACTED]

L'acte reçu le 28 avril 1992 par le notaire Michel Olemans, à Brakel, ne contient aucune autre condition spéciale et le comparant déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autre condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune.

A.4.- Au titre de conditions urbanistiques, le notaire instrumentant attire l'attention du comparant 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 ».

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 la Commune de Schaerbeek en date du 2 septembre dernier :

- que le bien est actuellement situé en zone mixte au Plan Régional d'Affectation du Sol,
- ;
- que si l'immeuble a été construit avant 1932 il est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (article 333 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire) ;
- que le bien se situe en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation et dans le périmètre du contrat de quartier durable "Reine-Progrès" ;
- qu'un acte d'autorisation de bâtir a été délivré le 3 septembre 1953 en vue d'ajouter un wc au 2ème étage ;
- qu'un permis d'urbanisme a été délivré le 9 juin 2015 en vue de "diviser une maison unifamiliale en 3 logements, construire une annexe au rez-de-jardin, aménager une terrasse au rez-de-chaussée, construire une lucarne dans les versants avant et arrière de la toiture, effectuer des modifications structurelles et modifier l'aspect esthétique de la façade" et que tant que ce permis n'a pas fait l'objet d'une visite de fin de travaux, elle ne peut pas attester de la conformité des travaux ;
- qu'au vu de ce qui précède, il ressort des sources d'information en sa possession que l'affectation urbanistique régulière du bien et sa répartition spatiale sont, sauf preuve du contraire, les suivantes : entières du bâtiment : 1 logement ;
- que le permis délivré en date du 9 juin 2015 permet l'aménagement de 3 duplex dans l'immeuble ; que toutefois, la situation licite définitive du bien ne sera modifiée en ce sens que lorsque ce permis aura été mis en oeuvre conformément aux plans et que cela aura été constaté par la cellule contrôle du service ;
- et que, sans qu'un procès-verbal d'infraction n'ait été, pour l'instant, dressé à cet effet, la façade a été modifiée sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré dans ce but et qu'elle invite à se conformer aux plans du permis d'urbanisme délivré en date du 9 juin 2015.

Le comparant reconnaît avoir reçu une copie de ladite réponse et s'oblige à imposer le respect strict dudit permis ainsi que la constatation de la bonne réalisation des travaux, et ce dans un délai de 6 mois à compter de ce jour, le tout sans intervention ni recours contre le comparant ou contre les notaires intervenants.

Le comparant déclare que ni le bien ni une partie du bien objet 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 autre que ceux dont question ci-dessus 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 § 1er du COBAT.

Par conséquent, aucun des actes et travaux visés à l'article 98, § 1er du COBAT ne peuvent être effectués sur le bien objet 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, le comparant reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du 1er septembre dernier mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatives à la parcelle objet des présentes. Cette attestation stipule que la parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol.

Le comparant déclare 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 le plan dressé par Monsieur DUFOUR Baudouin, géomètre-expert, gérant de la sprl BETOP, à 1090 Bruxelles, Rue de l'Eglise Saint-Pierre, 21 boîte 7, en date du 4 novembre 2015.

Ci-après dénommé « **le plan** ».

Le comparant demande la transcription dudit plan par application de l'article 1 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 21909-10010 et certifie que ledit plan n'a pas été modifié depuis lors.

La quote-part de chacun des copropriétaires des locaux privatifs dans les diverses parties communes, terrain compris, est exprimée en millièmes (1.000èmes) pour former un total de mille/millièmes (1.000/1.000èmes) pour l'ensemble de l'immeuble.

Ce nombre de millièmes est déterminé en un rapport motivé intégré au plan établi par Monsieur DUFOUR Baudouin, géomètre-expert, prénommé, 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 ;
- d'autre part de parties privatives qui sont la propriété exclusive d'un seul propriétaire.

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes (1.000/1.000èmes) 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.- A chacun des niveaux ci-après, l'on trouve :

A. Au niveau du sous-sol et du rez-de-chaussée :

- des parties communes, étant au niveau du sous-sol un escalier et sa cage, un dégagement, un local vélos/poussettes et au niveau du rez-de-chaussée une porte d'entrée de l'immeuble, un hall d'entrée, un escalier et sa cage menant aux étages ;
- une partie privative, étant :

Le **LOT 1** étant un logement duplex avec terrasse, jardin et cave, portant l'identifiant parcellaire E 29 X 9 P0001, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- au niveau du sous-sol : une cave 1, une chambre avec escalier intérieur vers le rez-de-chaussée, une salle de bains ;
- au niveau du rez-de-chaussée : un séjour/salle à manger avec dégagement d'escalier, une cuisine ;

b) en copropriété et indivision forcée : trois cent trente-huit/millièmes (338/1.000èmes) des parties communes dont le terrain ;

c) en jouissance privative et exclusive une terrasse et un jardin sis au sous-sol, une terrasse située au rez-de-chaussée, à charge d'entretien, ainsi qu'il sera précisé ci-après ;

B. Au niveau des 1^{er} et 2^{ème} étages :

- des parties communes, étant au niveau du 1^{er} étage un escalier et sa cage et au niveau du 2^{ème} étage un escalier et sa cage, une remise ;
- une partie privative, étant :

Le **LOT 2** étant un logement duplex avec cave, portant l'identifiant parcellaire E 29 X 9 P0002, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- au niveau du sous-sol : une cave 2 ;
- au niveau du 1^{er} étage : une cuisine/salle à manger, un séjour avec escalier intérieur vers le 2^{ème} étage, un WC ;
- au niveau du 2^{ème} étage : 3 chambres, un hall avec dégagement d'escalier, une salle de bains ;

b) en copropriété et indivision forcée : trois cent trente et un/millièmes (331/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

C. Au niveau du 3^{ème} étage et des combles :

- une partie privative, étant :

Le **LOT 3** étant un logement duplex avec cave, portant l'identifiant parcellaire E 29 X 9 P0003, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- au niveau du sous-sol : une cave 3 ;
- la moitié du palier d'escalier du 2ème étage et sa cage vers le 3ème étage ;
- au niveau du 3ème étage : une cuisine/salle à manger/séjour, un WC, un escalier vers les combles et sa cage ;
- au niveau des combles : 2 chambres, une salle de bains, un dégagement d'escalier ;
- b) en copropriété et indivision forcée : trois cent trente et un/millièmes (331/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

B.5.- Le présent acte de base constitue un ensemble avec le règlement de copropriété et son annexe; il arrête les droits et obligations des membres et membres futurs de l'association de copropriétaires. Ces droits et obligations sont également transférés à tous les ayants droit.

Le règlement de copropriété est incorporé au présent acte.

Les propriétaires d'un lot 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.6.- 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.7.- Les terrasses, 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.8.- Il est interdit au propriétaire ayant la jouissance privative du jardin et de la terrasse d'y ériger toute construction, même de type léger ou provisoire (sauf protections solaires) et d'y effectuer des plantations d'une hauteur supérieure à deux mètres. Les barbecues sont autorisés. Les feux de bois sont par contre interdits. Pour certains usages, l'occupant du jardin et de la terrasse devra obtenir les éventuelles autorisations nécessaires après des autorités compétentes.

B.9.- En aucun cas, le droit de jouissance exclusive ne pourra être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

B.10.- Il est également stipulé que les déménagements se feront exclusivement par un lift, depuis la rue.

C.- REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE 1ER : PERSONNALITE JURIDIQUE

*** 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 à la conservation des hypothèques. Elle porte la dénomination : « **Association des copropriétaires Hoogvorst, 17** ». 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.

CHAPITRE 2 : DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

*** ARTICLE 2 : PARTIES COMMUNES**

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

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, 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 trois/quarts (3/4) des voix. Toute modification de la destination du bien immobilier ou d'une partie de celui-ci doit être adoptée à la majorité des quatre cinquièmes des voix.

d) Les réparations aux parties communes peuvent:

- être décidées par le syndic seul en cas d'urgence;
- être décidées par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix dans les autres cas.

Toutefois, s'il s'agit d'une réparation d'une partie endommagée en cas de destruction partielle, l'assemblée générale doit décider à la majorité de quatre/cinquièmes (4/5èmes) des voix.

e) La reconstruction en cas de destruction partielle est subordonnée à une décision de l'assemblée générale à la majorité des quatre/cinquièmes des votes, et à l'unanimité en cas de reconstruction complète.

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

*** ARTICLE 3 : PARTIES PRIVATIVES**

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

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

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.

Concernant les châssis de fenêtres, volets, vitres et vitrines, le propriétaire du lot concerné est autorisé à les modifier selon les besoins de l'affectation dudit lot sous réserve des autorisations urbanistiques et contrairement au paragraphe précédent, sans autorisation de l'assemblée générale.

Le copropriétaire a le droit de modifier la division interne de son lot privatif, mais sous sa propre responsabilité et à condition d'avoir les autorisations nécessaires des autorités publiques.

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.

***ARTICLE 4 : 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 de ces dettes ainsi que les charges ordinaires concernant la période postérieure à la date de la transmission.

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 n'a pas joui effectivement des parties communes; le décompte est établi par le syndic;

2. sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

On entend par "fonds de roulement", la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision pour couvrir les dépenses périodiques, telles que les frais de 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

**ARTICLE 5 : 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 éventuelle 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 donnés 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 3 : CHARGES

**ARTICLE 6 : ENUMERATION ET REPARTITION DES CHARGES COMMUNES*

A/ ENUMERATION 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.

B/ REPARTITION des CHARGES

a) Les charges communes sont réparties entre les copropriétaires en fonction de leurs quote-part dans les parties communes.

Tous les frais d'entretien relatifs au jardin et à la terrasse seront supportés par celui qui en a la jouissance privative et exclusive.

Les frais relatifs à l'eau seront répartis sur base de compteurs de passage et à défaut au prorata des 1.000èmes.

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.

*** ARTICLE 7 : 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 au moins une fois par an, à l'assemblée générale, son compte général des dépenses et recettes. Si le compte est positif, le solde est conservé à titre de réserve et utilisé comme capital de fonctionnement futur. L'assemblée peut décider d'un abaissement du montant des provisions. Si le compte est négatif, les copropriétaires doivent verser leur participation à ce solde négatif au plus tard dans un délai d'un mois, en proportion de leur part dans les parties communes.

c) En cas de refus d'un copropriétaire de verser la provision, la provision complémentaire ou la participation définitive aux frais, le syndic peut adresser à l'intéressé une mise en demeure au nom de l'association des copropriétaires. Les montants dont le copropriétaire est redevable porteront pour l'association un intérêt supérieur de cinq pour cent (5 %) à l'intérêt légal.

Si le lot est donné en location, le syndic a le droit de percevoir directement auprès du locataire des loyers à concurrence des montants encore en suspens. Le locataire ne peut s'y opposer et sera dûment libéré de ses obligations de paiement à l'égard du loueur.

*** ARTICLE 8: RECETTES**

Si les recettes sont perçues pour les parties communes, elles sont acquises à l'association des copropriétaires.

L'assemblée générale décide si ces sommes sont affectées en tout ou en partie au capital de fonctionnement ou au capital de réserve, ou si elles peuvent être distribuées aux copropriétaires proportionnellement à leur part aux parties communes.

*** ARTICLE 9: 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.

*** ARTICLE 10: ASSURANCE**

a) L'assurance tant des parties communes que des lots privatifs, à l'exception du mobilier, est contractée par les soins du syndic auprès de la même compagnie pour tous les copropriétaires, en couverture des risques d'incendie, de foudre, d'explosion, de dégâts des

eaux, d'accidents causés par la tempête, de perte de jouissance, et ce aux montants fixés par l'assemblée générale des copropriétaires.

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

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

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

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

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

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

** ARTICLE 11 : DESTINATION DES 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 plusvalue à leur bien du chef de cette reconstruction, à concurrence de cette plusvalue.

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE 4 : ASSEMBLEE GENERALE

***ARTICLE 12 : ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE**

a) L'assemblée générale ordinaire des membres de l'association doit être convoquée chaque année entre le 1er et le 15 novembre 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 13 : LIEU DE L'ASSEMBLEE**

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

***ARTICLE 14 : MEMBRES DE L'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.

***ARTICLE 15: CONVOCATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

Le syndic convoque l'assemblée générale.

La convocation de l'assemblée générale doit être effectuée, sauf urgence, au moins quinze jours avant la date de l'assemblée par lettre recommandée à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. La convocation doit mentionner, outre la date, l'heure et le lieu de l'assemblée, un ordre du jour détaillé et les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

***ARTICLE 16 : 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 17 : 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 quote-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 ce quorum 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 quote-parts.

*** ARTICLE 18 : 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 trois quarts 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 de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;

- 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

- 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.

- de donner pour une durée d'un an une mission ou délégation déterminée, le cas échéant, au conseil de copropriété, sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale.

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;

- de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

- de la création d'associations partielles pourvues ou non de la personnalité juridique

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;

- sur toute décision de reconstruction totale du bien immobilier;

- sur la dissolution de l'association.

e) Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.

*** ARTICLE 19 : DROIT DE VOTE - 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.

b) Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non. Les conseils des membres ne sont pas admis, sauf s'ils représentent le membre.

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 21 : 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 22 : 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 23 : 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. Il 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 5 : SYNDIC

*** ARTICLE 24 : DESIGNATION - REVOCATION - NOTIFICATION**

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

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

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

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) L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic. 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.

c) 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 25 : COMPETENCES*

Le syndic est chargé :

a) de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par l'assemblée générale ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété ;

b) de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre ad hoc ;

c) d'exécuter et de faire exécuter ces décisions ;

d) d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire (il assure le maintien en bon état des parties communes et fait effectuer tous les travaux et réparations qui s'imposent de manière urgente);

e) d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires (il procède à la répartition du montant des dépenses entre les copropriétaires et leur demande d'effectuer les versements nécessaires) ;

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

g) de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11 § 1 dans les 30 jours de la demande qui lui en est faite par le notaire ;

h) 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 ;

i) de transmettre à la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble ;

j) de souscrire toute assurance et notamment une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission ;

- k) de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé ;
- l) de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure ;
- m) de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1er, 1°, une pluralité de devis ;
- n) de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;
- o) de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et les parents ou sociétés-sœurs du syndic ;
- p) de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de la transmettre à qui de droit ;
- q) de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée ;
- r) de préparer le budget prévisionnel ;
- s) de déposer au siège de l'association le règlement d'ordre intérieur dans un délai d'un mois après l'élaboration de ce règlement, ainsi que de mettre à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale ;
- t) de notifier par lettre recommandée l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre des résolutions de l'assemblée générale à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel et à toute personne titulaire d'une autorisation d'occupation, si le cessionnaire de ce droit ne l'a pas fait au moment où le droit a été octroyé. Il le fait également après l'octroi de ce droit lors de toute modification du règlement d'ordre intérieur et lors de toute nouvelle résolution de l'assemblée générale. Il procédera également à cette dernière notification à toute personne ayant droit de vote au sein de l'assemblée générale mais qui n'était pas présente ou représentée ;
- u) d'informer tous les autres copropriétaires sans délai lorsqu'il apprend d'un copropriétaire qu'il exerce une action relative à son lot ;
- v) de procéder à la liquidation de l'association si l'assemblée générale reste en défaut de désigner un liquidateur ;
- w) d'examiner les contestations éventuelles concernant les parties communes, et en fait rapport devant l'assemblée générale qui tranche.

*** ARTICLE 26 : 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 27 : REMUNERATION**

Sans préjudice de l'indemnisation des frais engagés, une rémunération fixe peut être attribuée au syndic; le montant de cette rémunération est fixé annuellement par l'assemblée générale et les frais sont à charge de l'association.

*** ARTICLE 28 : 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 6 : DISSOLUTION ET LIQUIDATION

** ARTICLE 29 : 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 30: 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 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.

D.- DISPOSITIONS FINALES

1.- DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de l'obligation de procéder à une inscription à l'occasion de la transcription du présent acte.

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 et suivants du Code civil. Les stipulations qu'ils contiennent seront réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

4.- PREMIER SYNDIC

Est nommé syndic provisoire jusqu'à la première assemblée générale Monsieur KAVAKLIOGLU Mehmet, à 1000 Bruxelles, Boulevard Baudouin, 16/3.

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.

7.- DROIT D'ECRITURE

Le notaire soussigné confirme que le droit d'écriture de 50,00 € a été payé.

DONT ACTE.

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

Et après lecture intégrale commentée de l'acte et de ses annexes, le comparant a signé, avec nous, Notaires.

Suivent les signatures.

POUR EXPEDITION CONFORME



eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Acte du notaire POELMAN Jean-François à Bruxelles le 09/12/2015, répertoire 37431

Rôle(s): 17 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BRUXELLES3-AA le quatorze decembre deux mille quinze (14-12-2015)

Référence 5 Volume 0 Folio 0 Case 23986

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

Référence STIPAD:

Le receveur

Imprimé par iNot

eRegistration - Formalité d'hypothèque

Mention d'hypothèque

Acte du notaire POELMAN Jean-François à Bruxelles le 09/12/2015, répertoire 37431

Transcrit au bureau des hypothèques de : Bruxelles 3 Le quatorze décembre deux mille quinze (14-12-2015)

Réf. : 50-T-14/12/2015-16518

Montant: deux cent cinquante-quatre euros cinquante-trois cents (€ 254,53)

Salaire par case	€ 2,25
------------------	--------

Salaire simple de transcription	€ 252,28
---------------------------------	----------

Total	€ 254,53
-------	----------

A verser sur le compte du bureau IBAN BE80 6792 0030 3077 - BIC PCHQBEBB

Le conservateur des hypothèques

Imprimé par iNot