

Association des copropriétaires « Rue Vandernoot 64 », ayant son siège à
1080 Molenbeek-Saint-Jean, Rue Vandernoot numéro 64.

STATUTS DE L'IMMEUBLE

L'AN DEUX MILLE VINGT.

Le huit septembre

LEQUEL COMPARANT, préalablement aux statuts de copropriété de l'immeuble, objets des présentes, nous déclare qu'il est propriétaire d'un immeuble situé à **1080 Molenbeek-Saint-Jean, Rue Vandernoot numéro 64**, plus amplement décrit ci-après.

Le comparant déclare nous requérir d'acter authentiquement ce qui suit.
Il désire créer les statuts de cet immeuble et le placer sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi, et plus précisément par application des articles 577-3 à 577-14 du Code civil.

L'immeuble comprend moins de vingt lots privatifs.

La propriété de cet immeuble sera ainsi répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant, chacun, une partie privative et une quote-part dans des éléments immobiliers communs.

Dans le but d'opérer cette répartition, le comparant déclare établir les statuts de la copropriété ayant notamment pour objet de décrire l'ensemble immobilier, les parties privatives et communes, de fixer la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative sur base du rapport dont question ci-après, de décrire les droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, l'administration de l'immeuble et de régler les détails de la vie en commun.

Le comparant nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants :

- un tableau des quotités dans les parties communes établi sur base d'un rapport et le dit rapport dressé par la SRL LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & CO dont les bureaux sont établis à 1040 Bruxelles, rue de Haerne numéro 111, représentée par Monsieur Jordan Cornet, Géomètre-Expert. Assermenté inscrit au tableau sous le numéro GEO 0121247, le 01 septembre 2020, qui resteront ci-annexés après avoir été lu partiellement, commenté, daté et signé par le comparant et nous notaire, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte;

- les plans de l'immeuble établis par le géomètre-expert ci-avant désigné, datant du 01 septembre 2020 ;

- le règlement d'ordre intérieur dûment signé et paraphé par le comparant et nous notaire.

Ces plans dont le comparant demande la transcription, ont été déposés à l'Administration de la Documentation patrimoniale sous la référence MEOW-2020-DD-01174455 (numéro de plan 21012-10170).

- le courrier de l'urbanisme contenant l'avis de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean sur la division dudit bien, ainsi que le mail du 07 septembre 2020 accordant le dernier accord sur l'acte de division ;

A. COMPARU

Ci-après dénommé "le comparant".

Intervention

Ces documents forment, avec les statuts de l'ensemble immobilier qui est ainsi juridiquement créé, un tout et se complètent mutuellement ; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

A ces statuts, viendront éventuellement s'adjoindre ultérieurement les actes complémentaires ou modificatifs du règlement de copropriété et les décisions de l'assemblée générale.

Ces documents demeureront en conséquence ci-annexés après avoir été certifiés véritables et signés "ne varietur" par le comparant, et revêtus de la mention d'annexe par le notaire soussigné. Ils seront enregistrés en même temps que le présent acte et feront désormais partie intégrante de celui-ci mais le plan ne sera pas transcrit à l'administration générale de la documentation patrimoniale.

Le comparant a ensuite déclaré reconnaître sa signature apposée au bas de ces documents, voulant que ces conditions et conventions acquièrent le même degré d'authenticité que si elles étaient ci-même reproduites.

Servitudes

I. Généralités

La division de l'immeuble, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs d'un état de choses qui constituera une servitude si les lots appartiennent à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent ; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre ;
- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaire-gaz-électricité-téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci ;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

2. Servitude de passage pour l'accès à la toiture

Une servitude de passage est créée dans les lots sis au dernier étage et combles, afin de pouvoir accéder à la toiture, partie commune de l'immeuble, aux gouttières, cheminées en vue de pourvoir à leurs entretiens et leurs réparations. Seules les personnes habilitées à entretenir et réparer la toiture pourront y avoir accès. Les propriétaires de l'appartement ou des locaux en question devront donner accès à leur appartement ou locaux sur demande du syndic formulée cinq jours au préalable (sauf en cas d'urgence) avant le passage des personnes devant effectuer l'entretien ou la réparation de la toiture.

3. Servitude de tour d'échelle

Les lots sont grevés d'une servitude de tour d'échelle aux fins de permettre l'accès, l'appui ou la suspension de tous dispositifs, en ce compris mais non limité aux échelles, échafaudages, grues, appareils de levage, aux fins de l'entretien et de la réparation des éléments constructifs des différents lots.

4. Servitudes issues du titre de propriété du vendeur :

Le titre de propriété des comparants, étant l'acte reçu par le Notaire Didier Vanneste, sousigné, à l'intervention du Notaire Denis Grégoire, à la résidence de Motta, en date du 01 mars 2007, transcrit au bureau des Hypothèques de Bruxelles V en date du 05 avril suivant sous la référence 51-7-05/04/2007-04441.

Et dont plus ample question sous l'origine de propriété supra ne contiennent aucune conditions spéciales.

Les furs acquéreurs seront subrogés dans tous les droits et obligations du comparant qui résultent du ou des titres de propriété du comparant et dont question ci-avant et du présent acte de base.

STATUT ADMINISTRATIF PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Généralités

Aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98, § 1er, et 205/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ou que la déclaration urbanistique préalable n'a pas été faite.

En application de l'article 275 du COBAT, le notaire instrumentant a demandé à la Commune de Molenbeek-Saint-Jean de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

La Commune a répondu par courrier daté du 18 mars 2020 concernant l'affecation prévue par les plans régionaux et communaux.

Ce courrier énonce littéralement qui suit :

« Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée le 27/02/2020, payée le 03/03/2020 et déclarée complète en date du 03/03/2020 concernant le bien sis Rue Vandermoot 64 cadastré 21012A0047700N005, 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.

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

1^o) En ce qui concerne la destination :

Le bien se situe :

• Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;

(...)

• En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles Environnement (IBGE) ;

• En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DURL ;

• En ce qui concerne une éventuelle question d'égoûtage, nous vous invitons à prendre contact avec Vivaqua : www.vivaqua.be ;

Dans le cadre d'un rec-de-chaussée commercial, il y a lieu, préalablement à toute modification de l'activité commerciale de posséder toutes les autorisations nécessaires en fonction du type de commerce envisagé (permis d'urbanisme relatif à un changement d'utilisation ou à un changement d'activité commerciale, permis d'environnement, attestation relative aux débits de boissons, etc).

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

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

Urbanisme

N° Dossier	Décision	Date décision	Objet
PU-13216	Délivrer	14/09/1923	L'installation d'un WC au 3 ^{ème} palier
PU-13449	Délivrer	11/04/1924	Mur intérieur

Permis d'urbanisme valable pour autant que les travaux soient réalisés conformément aux plans cachetés et aux conditions énoncées.

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demande, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région).

Environnement

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demande, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région).

(...)

2°) En ce qui concerne les destinations et utilisations licites de ce bien ainsi que le nombre de logements :

Au regard des éléments administratifs à notre disposition (PU-13216 et PU-13449, registres de la population, matrice cadastrale), la situation légale du bien est la suivante :

Dénomination	Localisation	Destination	Utilisation	Remarque
Maison de rapport	Sous-sol		Caves	

• Au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en zones d'habitation ;
Les zones et les prescriptions linéaires du PRAS et du PAD sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be leur contenu est disponible sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

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

• Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

• Les prescriptions du PRAS précité ;

• Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;

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

Le périmètre des PPAS, des PL et des RCU sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be leur contenu est disponible sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

3°) En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien ;

/

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

/

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

/

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

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

6°) En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités exploitées ;

/

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

/

8°) Autres renseignements :

(...)

• Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de Bruxelles Environnement, Site Tour & Taxi, Avenue du Fort 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site Internet : www.bruxellesenvironnement.be ;

Rez-de-chaussée	Logement	I
R+1	Logement	I
R+2	Logement	I
Etage sous toiture	Logement	I

Pour un total de 4 logements dans l'immeuble.
Vous trouverez en annexe les plans du permis d'urbanisme PU-13216 et PU-13449.

3°) Observations complémentaires :

Tout changement ultérieur de menuiseries devra mettre en œuvre des châssis conformes à la situation légale du bien, présentant des divisions (imposte supérieure vitrée, châssis double ouvrant, cintrage) et des matériaux identiques (bois dans le cas présent) à celle du permis d'urbanisme d'origine.

Tout changement ultérieur de la porte d'entrée devra mettre en œuvre une porte identique à la situation actuelle ou être rénovée.

Nous vous rappelons que toute modification d'aspect (matériau, couleur, cintrage, division) des châssis, vitrages, vitrines commerciales, portes d'entrée, portes cochères et portes de garage nécessite un permis d'urbanisme. Toute modification effectuée sans permis d'urbanisme constitue dès lors une infraction.

4°) En ce qui concerne les constats d'infraction :

L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

(...)

5°) Antennes paraboliques :

Selon le règlement général de police coordonné adopté le 30/06/2005, article 58 et selon l'arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune ou de la commission royale des monuments et sites ou de l'intervention d'un architecte du 13 novembre 2008.

Les propriétaires ou utilisateurs d'antennes, de paraboles et d'enseignes lumineuses doivent constamment en contrôler la parfaite stabilité.

Les antennes ne peuvent jamais être en façade avant d'immeuble ou ne peuvent pas être visibles depuis l'espace public.

Toute antenne ou toute enseigne lumineuse ou non, qui n'est plus utilisée, devra être enlevée dans les trente jours suivant la cessation de l'usage.

Celui qui enfreint les dispositions du présent article sera puni d'une amende administrative d'un montant maximum de 210 euros. En outre, il est tenu d'enlever l'antenne, l'enseigne lumineuse et/ou la parabole concernée, faute de quoi la Commune se réserve le droit d'y pourvoir aux frais, risques et périls du contrevenant.

6°) Vente immobilière et infraction urbanistique :

Aucun acte, travaux et modifications visés à l'article 98 § 1 et 205/1 ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

En outre, dans le cadre des sanctions prévues suite à une infraction urbanistique, il est à noter que l'article 308 du Code de Commerce prévoit que « à la demande des acquéreurs ou des locataires le Tribunal peut annuler aux frais du condamné, leurs titres d'acquisition ou de location, sans préjudice du droit à l'indemnisation à charge du coupable ».

En cas d'infraction non connue à ce jour par nos services, ce courtier ne régularise nullement ces dernières ».

Division

Par lettres recommandées, le notaire instrumentant a communiqué au moins vingt jours avant la date prévue pour la signature des présentes, à savoir le 06 juillet 2020 au Collège des Bourgmestre et Échevins de la Commune concernée et au fonctionnaire-délégué de la Région de Bruxelles-Capitale, le plan de division ainsi qu'une attestation précisant la nature de l'acte et la destination des lots mentionnée aux présentes.

Dans un courrier du 08 juillet 2020, qui restera ci-joint, la Commune de Molenbeek-Saint-Jean a indiqué que la division en 4 lots de l'ensemble immobilier faisant l'objet de la présente division, était conforme à la situation légale du bien.

DESTINATION DES LOTS PRIVATIFS

Il n'est pris aucun engagement par le notaire soussigné quant à l'affectation - autre que celle mentionnée dans les renseignements urbanistiques rappelés - qui peut ou pourra être donnée aux locaux privés y sont situés.

Le notaire soussigné attire l'attention, pour le surplus, sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur, en cas de transformation ou de changement d'affectation.

Gestion des sols pollués

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions de 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 « Bruxelles Environnement » (anciennement « l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement »).

Le comparant reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut en date du 05 mars 2020 et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatives à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit : « La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol »

Le comparant déclare qu'il ne détient pas d'informations supplémentaires susceptibles 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 du présent acte.

Cet exposé fait, le comparant nous a requis d'acter en la forme authentique l'acte de base et le règlement de copropriété qui forment ensemble les statuts de l'immeuble, ainsi que le règlement d'ordre intérieur.

TITRE I - ACTE DE BASE
CHAPITRE I - DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER
MISE SOUS LE RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ FORCÉE

I. Description de l'ensemble immobilier
COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN - Première division
- article : 21.012

Un immeuble de rapport à quatre étages (rez-de-chaussée, premier étage, deuxième étage et troisième étage) avec cour et jardinet, cadastré en nature de maison, sis à front de la rue Vandermoot numéro 64, où il présente selon titre une façade d'environ six mètres, ayant une superficie relatée dans le titre d'un are soixante-et-un centiares dix dixmillièmes, cadastré selon titre section A numéro 47/N/5 pour une contenance d'un are soixante centiares (1a 60ca) et extrait récent de matrice cadastrale (datant de moins d'un an) section A numéro 0047N5F0000 pour une contenance d'un are soixante centiares (1a 60ca).

Revenu cadastral récent non indexé : mille six cent seize euros (1.616,00 EUR).

d'autre part, en ces communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en mille/millièmes (1.000/1.000) indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

L'association des copropriétaires sera dénommée « Rue Vandermoot 64 » et aura son siège dans l'immeuble soit à 1080 Molenbeek-Saint-Jean, Rue Vandermoot numéro 64.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privatifs formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de constitutions de droits réels, de mutations entre vifs ou pour cause de mort, et de tous autres contrats.

Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et exclusive, constituée par l'appartement ou le commerce ou la cave proprement dit, ainsi qu'une quote-part dans les parties communes du complexe dans lequel ils se trouvent en état de copropriété et indivision forcée.

En conséquence, constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire comprenant un ensemble indivisible : le bien privatif avec, comme accessoire indispensable, la fraction lui afférente dans les parties communes du complexe dans lequel ils se trouvent.

Il en résulte que toute allévation amiable ou judiciaire ou constitution de droit réel affectant un lot emportera non seulement aliénation ou greèvement de la propriété privative mais aussi de la quotité des parties communes qui y est inséparablement attachée.

Les acquéreurs, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droits ou successeurs à tous titres, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points le présent acte de base et règlement de copropriété, qui forment les statuts de l'immeuble ainsi que, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et toutes décisions de l'assemblée générale, conformément à l'article 577-10 du Code Civil. Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des statuts de l'immeuble et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droit.

CHAPITRE II - DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES - FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFÉRENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE

Le comparant nous déclare qu'il résulte des plans et documents annexés que :

I. Généralités

Ce bien comprend un ensemble entièrement bâti et comprend cinq (5) niveaux, se décomposant comme suit :

II. Description des parties privatives et fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative

Les parties privatives de l'immeuble érigé sur les zones destinées à la bâtisse et aux cours et jardins sont définies ci-dessous.

III. Mise sous le régime de la copropriété forcée

Le comparant déclare vouloir placer le bien sous le régime de la copropriété forcée et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisé sur base des plans ci-annexés :

- d'une part, en parties privatives appelées « caves », ou « appartement » : de manière générale "lot privatif" qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire ;

Leur description est basée sur les plans ci-annexés.

Les quotes-parts dans les parties communes sont fixées conformément au rapport ci-joint.

Dans l'ensemble cadastré section A numéro 0047N5P0000 :

1/:

COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN – Première division

– article : 21.012

Dans un immeuble de rapport à quatre étages (rez-de-chaussée, premier étage, deuxième étage et troisième étage) avec cour et jardinnet, sis à front de la rue Vandernoot numéro 64, où il présente selon titre une façade d'environ six mètres, ayant une superficie relatée dans le titre d'un arc soixante-et-un centiares dix dixmillièmes, cadastré selon titre et extrait récent de matrice cadastrale section A numéro 47N/5 pour une contenance d'un arc soixante centiares (1a 60ca).

L'appartement au rez-de-chaussée dénommé « A0 » et comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Au sous-sol : les six (6) caves ;

Au rez-de-chaussée : une chambre, un séjour central, une salle à manger, une cuisine, un WC et une douche.

b) En jouissance privative et exclusive :

Au rez-de-chaussée : la cour arrière, avec les rampes d'accès à cette cour ;

c) En copropriété et indivision forcée :

Les trois cent septante-neuf millièmes (379/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Connu au cadastre : section A numéro 47R11P0001 – Dénommé :

A0.

Revenu cadastral récent non indexé : non encore fixé.

Plan

Tel que ce bien est figuré sous hachures de couleur verte au plan dressé par le géomètre Jordan Cornet, Géomètre-Expert immobilier, à 1040 Bruxelles, en date du 01 septembre 2020, dont une copie est ci-annexée.

2/:

COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN – Première division

– article : 21.012

Dans un immeuble de rapport à quatre étages (rez-de-chaussée, premier étage, deuxième étage et troisième étage) avec cour et jardinnet, sis à front de la rue Vandernoot numéro 64, où il présente selon titre une façade d'environ six mètres, ayant une superficie relatée dans le titre d'un arc soixante-et-un centiares dix dixmillièmes, cadastré selon titre et extrait récent de matrice cadastrale section A numéro 47N/5 pour une contenance d'un arc soixante centiares (1a 60ca).

L'appartement au premier étage dénommé « A1 » et comprenant :

d) En propriété privative et exclusive :

Au premier étage : une chambre avant, une salle de bains, un vestiaire, un séjour, une cuisine ;

A l'entresol 0.5 : un bureau et un WC.

e) En jouissance privative et exclusive :

Au premier étage : le balcon.

f) En copropriété et indivision forcée :

Les deux cent quarante-cinq millièmes (245/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Connu au cadastre : section A numéro 47R11P0002 – Dénommé :

A1.

Revenu cadastral récent non indexé : non encore fixé.

Plan

Tel que ce bien est figuré sous hachures de couleur bleu foncé au plan dressé par le géomètre Jordan Cornet, Géomètre-Expert immobilier, à 1040 Bruxelles, en date du 01 septembre 2020, dont une copie est ci-annexée.

3/:

COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN – Première division

– article : 21.012

Dans un immeuble de rapport à quatre étages (rez-de-chaussée, premier étage, deuxième étage et troisième étage) avec cour et jardinnet, sis à front de la rue Vandernoot numéro 64, où il présente selon titre une façade d'environ six mètres, ayant une superficie relatée dans le titre d'un arc soixante-et-un centiares dix dixmillièmes, cadastré selon titre et extrait récent de matrice cadastrale section A numéro 47N/5 pour une contenance d'un arc soixante centiares (1a 60ca).

L'appartement au deuxième étage dénommé « A2 » et comprenant :

g) En propriété privative et exclusive :

Au deuxième étage : une chambre avant, une salle de bains, un vestiaire, un séjour, une cuisine.

A l'entresol 1.5 : un WC.

h) En jouissance privative et exclusive :

Au premier étage : le balcon.

i) En copropriété et indivision forcée :

Les deux cent seize millièmes (213/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Connu au cadastre : section A numéro 47R11P0003 – Dénommé :

A2.

Revenu cadastral récent non indexé : non encore fixé.

Plan

Tel que ce bien est figuré sous hachures de couleur rose au plan dressé par le géomètre Jordan Cornet, Géomètre-Expert immobilier, à 1040 Bruxelles, en date du 01 septembre 2020, dont une copie est ci-annexée.

4/1

COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINTE-JEAN - Première division

- article : 21.012

Dans un immeuble de rapport à quatre étages (rez-de-chaussée, premier étage, deuxième étage et troisième étage) avec cour et jardinet, sis à front de la rue Vandermoot numéro 64, où il présente selon titre une façade d'environ six mètres, ayant une superficie reliée dans le titre d'un arc soixante-et-un centiares dix dixmillièmes, cadastré selon titre et extrait récent de matrice cadastrale section A numéro 47/N/5 pour une contenance d'un arc soixante centiares (1a 60ca).

L'appartement au troisième étage dénommé « A3 » et comprenant :

j) En propriété privée et exclusive :

Au troisième étage : un hall, une salle de douche, une cuisine, un séjour, une chambre ;

Au grenier : un grenier ;

k) En copropriété et indivision forcée :

Les cent soixante-trois millièmes (163/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Connu au cadastre : section A numéro 47R11P0004 - Dénommié :

A3.

Revenu cadastral récent non indexé : non encore fixé.

Plan

Tel que ce bien est figuré sous hachures de couleur bleu indigo au plan dressé par le géomètre Jordan Cornet, Géomètre-Expert immobilier, à 1040 Bruxelles, en date du 01 septembre 2020, dont une copie est ci-annexée.

III. Quotes-parts des lots privatifs dans les parties communes

Conformément à l'article 577-4, §1er, du Code civil, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie nette au sol, de son affectation et de sa situation, sur la base du rapport motivé, établi par la SRL LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & CO dont les bureaux sont établis à 1040 Bruxelles, rue de Haerne numéro 111, représentée par Monsieur Jordan Cornet, Géomètre-Expert Assermenté inscrit au tableau sous le numéro GEO 0121247, le 01 septembre 2020.

Conformément à ce rapport, pour déterminer cette valeur, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque), sans qu'il ait été tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement du lot privatif ou des modifications effectuées au terrain.

Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots privatifs.

Il est formellement stipulé que la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des

voix de tous les copropriétaires, sauf dans les cas prévus à l'article 577-7. §3, alinéa 2 du Code civil.

Toutefois :

- tout copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix 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 ;

- lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux, de la division ou de la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété.

La nouvelle répartition des quotes-parts dans les parties communes sera constatée par acte authentique à recevoir par le notaire désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

IV. Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux. Détermination de leur caractère privatif ou commun

Composition des parties communes :

Elles comprennent, d'une façon générale :

- Toute la parcelle bâtie et non bâtie et le terrain en sous-sol sont communs, nonobstant, le cas échéant, l'usage privatif de jardins et cours.

- Le gros œuvre des immeubles et leurs fondations, les gros murs.

On appelle gros mur celui qui a sa fondation dans le sol de manière que s'il était détruit l'immeuble ne serait plus stable ; il est commun.

- L'ensemble de l'ossature portante des immeubles avec les plateformes de toiture sauf ce qui est mentionné dans la description des parties privatives,

- La charpente des toitures à versants et la charpente des plateformes sauf ce qui est mentionné dans la description des parties privatives,

- Le recouvrement en tuiles ou autres des toitures à versants,

- L'isolation de base des plateformes, sauf ce qui est mentionné dans les notes diverses,

- les façades (excepté les châssis de fenêtres)

- L'étanchéité des plateformes,

- Toutes les zingures extérieures,

- Les décharges d'eau de pluie,

- La structure horizontale séparant deux lots différents, à l'exception du recouvrement de la structure du lot supérieur et de la finition sous glaise ou dalle de béton du lot inférieur,

- L'installation électrique des parties communes,

- La (les) gaine(s) technique(s) commune(s) ainsi que les regards d'accès dont quelques-uns peuvent se trouver dans des lots privatifs,

- Les compteurs qui sont soit propriété des compagnies concernées soit propriété privée.
De manière générale : la décoration intérieure du local privatif soit, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif.

Notes diverses, notes techniques et particularités

Isolation
Pour tous les types de toitures, on considère comme communs les complexes d'isolation nécessaires à éviter, conformément aux règles de l'art, tous risques de condensation. La résistance thermique de ces complexes isolant pourra varier en fonction du type de toiture et du type de matériel isolant. Toutes épaisseurs supplémentaires destinées à améliorer l'isolation thermique ou acoustique des locaux privatifs sera entièrement à charge des propriétaires des locaux bénéficiant directement de cette amélioration.

Réunion division des lots

Les propriétaires des lots privatifs sont autorisés à entreprendre à l'intérieur de leur lot, tous travaux qui leur semblent nécessaires au bon aménagement de l'habitation. Ils sont autorisés à diviser et/ou réunir des lots communicants, à leur charge de respecter la stabilité et la remise en état des parties communes, le tout toutefois toujours dans le strict respect des prescriptions urbanistiques applicables et moyennant les autorisations urbanistiques à obtenir au préalable lorsqu'elles s'imposent, à défaut de quoi les travaux seront constitutifs d'infractions ou irrégularités.

Entretien de la cour arrière

La totalité des frais relatifs à la cour (entretien, aménagements, réparations, murs de séparations...) est à charge du propriétaire du lot en ayant la jouissance. Il ne pourra cependant pas y ériger une quelconque construction sans l'autorisation préalable de l'association des copropriétaires et les autorisations administratives nécessaires en la matière.

Compteurs eau, gaz, électricité

Les compteurs d'électricité, de gaz et les compteurs d'eau se trouvent dans les parties communes, au sous-sol.

Tous les locaux communs précités devront avoir un compteur commun général pour comptabiliser les consommations électriques des installations communes équipant ces locaux à première demande d'au moins un copropriétaire.

La présence de ces compteurs implique de facto la création d'une servitude de tuyauteries sur l'ensemble des sous-sols.

Chauffage

Chaque entité possède son propre système de chauffage.

Particularités

- Le parement des façades avant et arrière,
- la corniche et l'habillage de la corniche ainsi que son étanchéité,
- Toutes les décorations de la façade avant en ce compris les balcons sauf les lisses restant privatives,
- La structure horizontale divisant les niveaux d'un seul lot en ce compris le gîtage et/ou les dalles en béton,
- Au rez-de-chaussée, le hall d'entrée avec sa volée d'escalier et le dégagement tout entier avec ses décorations tant plafond, mur que sol, et la porte d'entrée de l'immeuble.
- La cage d'escalier depuis le rez-de-chaussée jusqu'au troisième étage et avec tous ses accessoires.
- Les murs mitoyens en général,
- L'ensemble du réseau d'égouttage à la condition qu'il dessert au moins deux lots de l'immeuble concerné (un tronçon d'égout ne desservant qu'un seul lot est considéré comme privatif jusqu'à l'embranchement dans l'égout commun).
- Les éventuelles cheminées servant à la ventilation/aération des locaux privatifs s'ils sont utilisés par plus d'une entité privée sauf celles mentionnées sur le plan comme condamnées. Ces dernières pourront être démontées par les propriétaires possédant les entités jouxtant ces cheminées. Ces travaux seront réalisés dans les règles de l'art et aux frais exclusifs du (des) propriétaire(s) initiateur(s) de ce travail.

Composition des parties privatives :

- D'une manière générale,
- Toutes les conduites tant eau, gaz, électricité que décharges et égouts ne desservant qu'un seul lot jusqu'à l'embranchement avec les installations communes ;
- Tous les équipements sanitaires à l'usage exclusif d'un lot ;
- Tous les équipements de cuisine à l'usage exclusif d'un lot ;
- Toutes les installations électriques à usage exclusif d'un lot ;
- Toutes les installations de gaz à usage exclusif d'un lot ;
- Toutes les installations d'eau à usage exclusif d'un lot ;
- Tous les châssis de fenêtre à usage exclusif d'un lot (l'obligation de conserver l'harmonie de l'immeuble est toutefois de rigueur en cas de travaux à ces éléments ;
- Toutes les portes d'entrée de chaque entité ;
- Toute l'installation de chauffage à usage exclusif d'un lot ;
- Tous les recouvrements de sols en ce compris les planchers ;
- Tous les plafonnages tant de plafonds que de murs ainsi que les décorations de quelque type que ce soit pour l'ensemble des décors des lots concernés ;
- L'installation de parlophonie à l'exception de la plaquette à rue qui est commune ;
- Les installations d'alarme à usage exclusif d'un lot ;
- Les conduites de cheminées à usage exclusif d'un lot ;
- Les adoucisseurs ne desservant qu'un seul lot ;

1/ Le propriétaire de l'entité « A0 » pourra, sans l'accord des autres copropriétaires, mais moyennant l'obtention préalable des permis d'urbanisme éventuellement nécessaires, entreprendre toutes les démarches et travaux nécessaires afin de changer l'affectation des sous-sols actuels en locaux habitables et ainsi, créer un duplex avec le rez-de-chaussée. Il pourra à ces fins également, mais sous la responsabilité d'un architecte inscrit à l'ordre des architectes, percer une trémie entre le sous-sol et le rez-de-chaussée pour y faire placer un escalier privatif. Pour ce faire, il est fort probable que des plans complets de l'immeuble soient exigés par l'urbanisme. Les copropriétaires devront laisser accès au géomètre pour la prise de mesure et l'établissement des plans.

Les frais de modification de l'acte de base qui en résulteraient demeurent à charge du propriétaire de ladite entité.

2/ Chaque propriétaire d'une entité devra subir les servitudes de passage des canalisations desservant les parties privatives des autres lots.

3/ Chaque propriétaire de chaque entité sera tenu de rendre son installation eau, gaz et électricité privative, indépendante, tout comme le téléphone et le câble de télévision.

V. Modifications éventuelles des statuts de copropriété

Le comparant déclare réserver à son profit exclusif le droit de modifier les statuts de copropriété ou le règlement d'ordre intérieur avant la première vente d'un lot privatif.

Autres hypothèses

Le comparant devra obtenir, pour les autres hypothèses, l'accord de l'assemblée générale de l'association des copropriétaires, statuant à la majorité requise.

Le syndic pourra valablement représenter l'association des copropriétaires afin d'exécuter la décision de l'assemblée générale, sans qu'il doive justifier de ses pouvoirs à l'égard du fonctionnaire compétent.

TITRE II - REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE CHAPITRE I. - EXPOSÉ GÉNÉRAL

Article I. - Définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend notamment

- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes,
- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que les clauses et les sanctions relatives au paiement des charges,
- les dispositions relatives aux assurances.

Les dispositions qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs ; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues par la loi ; elles seront opposables aux tiers par la transcription des présents statuts

Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions prévues ci-après.

CHAPITRE II - DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIÉTAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES

Article 2. - Destination des lots privatifs

Les lots privatifs sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage figurant dans l'acte de base.

Les appartements et studios sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement.

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire d'un lot privatif, d'une profession libérale ou d'une activité professionnelle dans le secteur des services doit, le cas échéant, faire l'objet d'une autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée et par mail quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

Par ailleurs, tout changement d'affectation devra, outre les autorisations urbanistiques à obtenir, toujours être soumis à l'approbation de la copropriété décidant selon les majorités requises pour une modification d'affectation d'un bien en matière de copropriété.

La contravention à l'une ou l'autre des obligations sera passible d'une amende à fixer par l'assemblée générale. Le contrevenant ne pourra participer à la décision.

Article 3. - Jouissance des parties privatives

a) Principes

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

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

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

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

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

meubles ou ustensiles. Aucun objet ne peut être déposé dans les parties communes, sauf autorisation du syndic.

Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible et éviter tout bruit audible à l'extérieur de leur lot entre vingt-deux heures et huit heures du matin.

Ils doivent faire usage d'appareils ménagers appropriés. S'il est fait usage, dans l'immeuble, d'appareils électriques produisant des parasites, ils doivent être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques ou autres.

Aucun moteur ne peut être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

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

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

b) Accès au toit

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

c) Distribution intérieure des locaux

Chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux, sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires, et moyennant le strict respect des obligations urbanistiques qui s'imposent.

Il est interdit aux propriétaires et occupants de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, le tout sous la seule réserve des particularités dont question avant et concernant le lot AO pour ce qui y est mentionné.

d) Travaux dans les lots privés

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire est libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, avec l'assentiment écrit et préalable d'un architecte agréé par le syndic et sous sa responsabilité, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

e) Installations particulières

Les propriétaires peuvent établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil, de télévision ou d'ordinateur, mais en se conformant au règlement d'ordre intérieur.

La sonnerie du téléphone doit être installée de façon à ne pas troubler les occupants des locaux privés voisins. Les fils ne peuvent emprunter les façades de l'immeuble.

Dans l'hypothèse où la réédification est installée, seules les canalisations prévues à cet effet peuvent être utilisées. Les copropriétaires doivent obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord préalable et écrit du syndic.

Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations sont à charge de tous les copropriétaires de l'immeuble, même si certains propriétaires n'en ont pas l'usage.

f) Emménagements - Déménagements

Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic, qui doit en outre être prévenu au moins cinq jours ouvrables à l'avance. Ils donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Toute dégradation commise aux parties communes de l'immeuble sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

g) Inaction d'un copropriétaire

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

Article 4. - Limites de la jouissance des parties privatives

a) Harmonie

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

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

Si les occupants veulent mettre des rideaux aux fenêtres, des persiennes, des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront du modèle et de la teinte à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les copropriétaires et occupants des appartements ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, réclames, meubles, linges et autres objets quelconques à l'exception de meubles de jardin.

Le copropriétaire et occupant du commerce pourra mettre aux fenêtres du dit commerce, des enseignes et réclames utiles au commerce, toutefois, sans que ces enseignes ne puissent être placées à une hauteur supérieure à celle du plafond intérieur du lot, et sans qu'elles ne puissent incommoder de

quelle que manière que ce soit les occupants des étages (par exemple par des enseignes lumineuses qui pourraient éblouir ou gêner par leur luminosité, les occupants des appartements). Ne sera pas considéré gênant, les enseignes lumineuses dont le faisceau est orienté de manière horizontale ou vers le bas et pour lequel, si les permis urbanistiques ou d'autres ordres administratifs s'imposent, ont été obtenus.

b) Fenêtres, portes-fenêtres, portes de balcon, châssis et vitres, volets et persiennes

Le remplacement des fenêtres, porte-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes privés constituent des charges privatives à chaque lot privatif.

Toutefois, afin d'assurer une parfaite harmonie à l'immeuble :

- les travaux de peinture aux fenêtres, portes-fenêtres et châssis sont pris en charge par la copropriété et constituent dès lors une charge commune.

Cependant, ces travaux ne seront pas effectués aux fenêtres, portes fenêtres ou châssis d'un lot privatif qui ont été peints aux frais du copropriétaire concerné durant les deux années qui précèdent la décision de l'assemblée générale. Il en est de même si les châssis ont été remplacés par des châssis d'un matériau ne nécessitant pas de peinture, sans préjudice à toutes autorisations administratives. Le copropriétaire concerné ne devra pas, dans ces cas, intervenir dans ces frais.

- le style des fenêtres, portes-fenêtres et châssis, ainsi que la teinte de la peinture ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale, statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

c) Terrasses et balcons

Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir le revêtement et l'écoulement des eaux des balcons, de façon à permettre un écoulement normal.

Le titulaire de la jouissance exclusive n'a pas pour autant le droit de construire ni le droit de couvrir ce balcon.

Le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

d) Jardins/cours à usage privatif

Lorsque l'usage exclusif et perpétuel du jardin/de la cour a été attribué à l'un des copropriétaires, il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets - à l'exception de meubles de jardin - et d'y effectuer des plantations d'une hauteur supérieure à deux mètres. L'usage d'un barbecue est autorisé.

Par contre, les feux de bois sont interdits.

Il est expressément précisé que :

- 1° l'indemnité d'expropriation relative à la partie du sol frappé d'usage exclusif revient à l'association des copropriétaires ;
- 2° l'indemnité pour cession de mitoyenneté due par un voisin doit revenir à l'association des copropriétaires ;
- 3° le droit d'usage exclusif ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

e) Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l'immeuble, hormis lorsqu'un lot est à vendre ou à louer.

Aucune inscription ne peut être placée ni aux fenêtres des étages, ni sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des lots privatifs, ou à côté d'elle, une plaque indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession, d'un modèle admis par l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Par décision à prendre en assemblée générale selon les majorités requises, il pourra être décidé que chacun des occupants d'une boîte aux lettres sur laquelle peuvent figurer le nom et profession de son titulaire et le numéro de la boîte ; ces inscriptions doivent être du modèle déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Le propriétaire du lot pourra dans le strict respect des prescriptions urbanistiques effectuer toute publicité utile à son activité sur la façade à rue. Toutefois les enseignes lumineuses ne pourront en aucune manière exercer un faisceau vers le haut de manière à ne pas perturber les logements aux étages. Par ailleurs, la publicité extérieure ne pourra en aucun cas être placée plus haut que jusqu'à la section égale à la hauteur du plafond à rue de son lot.

f) Location

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

La location ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable.

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

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

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

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

En cas d'observation des présents statuts et du règlement d'ordre intérieur par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail afin de mettre fin à l'occupation.

g)

h) Animaux

Les occupants sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des poissons, des chiens, chats, hamsters et oiseaux en cage.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance peut être retirée pour l'animal dont il s'agit par décision du syndic.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à cette décision oblige le contrevenant au paiement d'une somme déterminée préalablement par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire. L'assemblée générale de l'association des copropriétaires décide de l'affectation de ce montant.

i) Informations au syndic

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.

1) Interdiction de dépôt de matières dangereuses et autres

Il ne peut être établi dans l'immeuble (y compris le commerce) aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés et, le cas échéant, les autorisations administratives.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt doivent supporter seuls les frais supplémentaires en résultant, dont les primes d'assurances complémentaires contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés par l'aggravation des risques.

Article 5 - Transformations - Modifications des parties communes et privatives

et Modifications des parties communes réservées par un copropriétaire pour l'installation des copropriétaires ou de services de service d'utilité publique

Dans le cas prévu au § 9 de l'article 577-2 du Code civil, il est loisible à chacun des copropriétaires de modifier à ses frais la chose commune, pourvu qu'il n'en change pas la destination et qu'il ne nuise pas aux droits de ses consorts.

Dans le cas prévu au paragraphe 9 de l'article 577-2 du Code civil, les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la reféction de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette

infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes.

A cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé et, si possible, une copie par mail mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée.

Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux qui, d'une manière générale, visent l'optimisation de l'infrastructure pour l'énergie, l'eau ou les télécommunications. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué dans l'article 577-2, § 10, 3^{ème} alinéa du Code civil. Ces travaux réalisés par le copropriétaire ou l'association des copropriétaires doivent alors débiter dans les six mois qui suivent la réception de l'envoi recommandé mentionné au présent à l'alinéa.

A peine de déchéance, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a un intérêt légitime dans les situations suivantes :

— Il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou ;

— L'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes, à l'hygiène ou à leur sécurité, ou

— Aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs.

Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa reféction s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possible pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou opérateur de service d'utilité publique concerné.

S'il s'agit de percer des gros murs ou des murs de refend ou de modifier l'ossature en béton armé, les travaux ne peuvent être exécutés que sous la surveillance d'un architecte, d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désigné par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les honoraires dus à l'architecte, ingénieur ou technicien ainsi que les autres frais sont à la charge de celui qui fait exécuter les travaux.

b) Modifications des parties privatives

Il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots privatifs ou de les réunir totalement ou partiellement, sauf :

1° s'il y a autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés et

selon les règles en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes :

2° l'exception accordée au propriétaire du lot « A0 » qui pourra, sans l'accord des autres copropriétaires, entreprendre toutes les démarches et travaux nécessaires afin de changer l'affectation des sous-sols actuels en locaux habitables et ainsi, créer un duplex avec le rez-de-chaussée.

Il est interdit à un copropriétaire de deux lots privatifs situés l'un au-dessus de l'autre et se touchant par plancher et plafond, de les réunir en un seul lot privatif, sauf :

1° s'il y a autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés et selon les règles en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes ;

2° l'exception accordée au propriétaire du lot « A0 » qui pourra, sans l'accord des autres copropriétaires, entreprendre toutes les démarches et travaux nécessaires afin de changer l'affectation des sous-sols actuels en locaux habitables et ainsi, créer un duplex avec le rez-de-chaussée.

Cette transformation ne peut se faire que pour autant qu'elle soit effectuée dans les règles de l'art et qu'elle respecte les droits d'autrui, tant pour les parties privatives que pour les parties communes. Le dit propriétaire demeure seul responsable des autorisations urbanistiques à obtenir et des frais éventuels de la modification de l'acte de base qui s'en suivraient.

A cet effet, l'autorisation et la surveillance par un architecte ou par un ingénieur désigné par le syndic sont requises, aux frais du copropriétaire désirant opérer cette réunion.

Après avoir réuni deux lots privatifs, il est permis ensuite de les rediviser, moyennant respect des mêmes conditions que celles prévues pour la réunion des lots.

CHAPITRE III - TRAVAUX, RÉPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 6. - Généralités

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

Article 7. - Genre de réparations et travaux

Les travaux sont répartis en deux catégories :

- actes conservatoires et d'administration provisoire ;
- autres réparations ou travaux.

Article 8. - Actes conservatoires et d'administration provisoire

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

Sont assimilés à des actes conservatoires tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans

le "Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments" (C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en considération.

Article 9. - Autres réparations ou travaux

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

Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des actes conservatoires ou d'administration provisoire qui relève de la mission du syndic.

Article 10. - Servitudes relatives aux travaux

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

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

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

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif à un mandataire habitant la commune dans laquelle l'immeuble est situé, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux lots privatifs si la chose est nécessaire.

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

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

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

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

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

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

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

Le propriétaire qui escompte réaliser des travaux dans l'immeuble en utilisant les communs sera tenu d'en aviser le syndic au plus tard dans les trois jours qui précèdent le début des travaux.

Article 11. - Nettoyage

Le service de nettoyage des parties communes et l'évacuation des ordures ménagères est assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus par la loi, le présent règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et par les autorités administratives.

Le personnel d'entretien est chargé du nettoyage des parties communes. En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative pour pourvoir à son remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes, notamment des trottoirs, accès, halls, cages d'escaliers, couloirs des caves, locaux à poubelles.

Article 12. - Jardins/Cours

Les copropriétaires ayant l'usage exclusive de jardin/cour au rez-de-chaussée doivent entretenir en parfait état ceux-ci. En cas de négligences et dans l'hypothèse où le syndic a pourvu aux travaux nécessaires pour garantir cet état d'entretien les copropriétaires concernés devront rembourser à la copropriété les frais qui ont été facturés à cette dernière relativement à leur partie de jardin/cour.

CHAPITRE IV - CHARGES COMMUNES

Article 13. - Critères de calcul de la répartition des charges communes

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

Les charges communes sont divisées en :

1° charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes, à l'exception des émoluments du syndic qui seront répartis en fonction du nombre de lot privatif; toutefois, de ces émoluments seront d'abord déduits globalement ceux dus pour les caves et garages qui seront répartis en fonction de leurs quotes-parts;

2° charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Sont considérées comme charges communes générales :

- a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires; les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité, celles d'entretien et de réparation des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble;
- b) les frais d'administration, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, les frais de correspondance;
- c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires;
- d) les primes d'assurance des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires;
- e) l'entretien du jardin commun, des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol;
- f) les indemnités ou frais de procédures dues par la copropriété;
- g) le cas échéant, les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

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

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes.

Article 14. - Chauffage

Chaque lot privatif dispose d'une chaudière individuelle servant à son chauffage; les frais en résultant sont exclusivement à charge de son propriétaire ou occupant.

Article 15. - Eau

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

Les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par son propriétaire ou occupant.

Article 16. - Électricité

L'immeuble n'est pas pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes. Les consommations en résultant sont comptabilisées par le compteur privatif du propriétaire de l'entité A0.

Un montant mensuel forfaitaire de trente euros (30,00 EUR) sera réclamé par le syndic aux copropriétaires, à répartir au prorata des quotes-parts possédées par chaque propriétaire dans les parties communes, et reversé au propriétaire de l'entité A0. Ce montant peut être adapté par le syndic en fonction de l'évolution des consommations, aussi bien à la hausse à la requête du propriétaire de l'entité A0 moyennant justification qu'à la baisse à la requête des autres propriétaires moyennant justification, la somme étant calculée sur base du coût actuel de l'énergie. Ce montant sera adapté

annuellement en fonction du coût du kilowatt heure réclamé par la compagnie distributrice.

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants.

Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par ces propriétaires ou occupants.

Article 17. - Impôts

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

Article 18. - Charges au profit des charges communes - dues au fait d'un copropriétaire

La peinture de la face extérieure des portes palières est une charge commune. Toutefois, les frais résultant de la réparation d'un dommage causé par l'occupant sont à sa charge ou, à défaut de paiement, à charge du propriétaire du lot privatif concerné.

De même, les frais qui seraient exposés par la copropriété pour les terrasses et balcons d'un lot privatif doivent être remboursés par le propriétaire concerné s'il est établi que les dégâts causés sont dus à son fait.

Dans le cas où un copropriétaire ou son locataire ou occupant augmenterait les charges communes par son fait, il devra supporter seul cette augmentation.

Article 19. - Recettes au profit des parties communes

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

Article 20. - Modification de la répartition des charges

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

Tout copropriétaire peut également demander au juge de rectifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

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

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

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

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

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

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

Article 21. - Cession d'un lot

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

Dans la perspective d'un acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, transmet au copropriétaire entrant, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, l'offre d'achat ou la promesse d'achat, les informations et documents suivants que le syndic lui communique sur simple demande dans un délai de quinze jours :

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

2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaire ou extrajudiciaire ainsi que les frais de transmission des informations requises par l'article 577-11 § 1 et § 2 du Code civil ;

3° la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété ;

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété et les montants en jeu ;

5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années ;

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

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

b) Obligations du notaire antérieures à la signature de l'acte authentique

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de mort de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant

est tenu de requérir le syndic, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants outre, le cas échéant, l'actualisation des informations visées au point a) ci-avant :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

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

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

c) *Obligation à la dette - lors de la signature de l'acte authentique - Répartition des charges*

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point b) du présent article sous les numéros 1°, 2°, 3° et 4° ; il supporte les charges ordinaires à partir du jour où il peut jouir des parties communes.

Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le copropriétaire entrant est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique, s'il disposait d'une procuration pour y assister.

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

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il ne pouvait plus jouir des parties communes ; le décompte est établi par le syndic ; la quote-part du lot dans le fonds de roulement est remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant.

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

2° la quote-part du copropriétaire sortant dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association, sans préjudice à une convention des parties portant sur le remboursement par le cessionnaire au cédant d'un montant égal à cette quote-part ou à une partie de celle-ci.

On entend par "fonds de réserve", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture ;

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

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

d) *Obligations du notaire postérieures à la signature de l'acte authentique*

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot ou de démembrement entre vifs du droit de propriété sur un lot le notaire instrumente informe le syndic, dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle, et éventuellement future, des personnes concernées et, le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 577-6, § 1, alinéa 2.

e) *Frais de transmission des informations*

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la transmission des informations visées aux points a), b) et c) du présent article sont supportés par le copropriétaire sortant.

f) *Arriérés de charges*

Lors de la passation de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant, ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu de l'article 577-1, §§ 1er à 3. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés inscrits antérieurement, hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié une cession de créance.

Si le copropriétaire sortant conteste ces arriérés ou frais, le notaire instrumentant en avise le syndic par envoi recommandé dans les trois jours

ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique. A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie-arrêt-exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la date de l'envoi recommandé visé à l'alinéa 2, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au copropriétaire sortant, sous réserve du point g) ci-après.

g) Privilège

L'association des copropriétaires dispose d'un privilège immobilier sur le lot dans un immeuble ou groupe d'immeubles bâtis pour les charges dues relativement à ce lot. Ce privilège immobilier est limité aux charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent. Il prend rang, sans obligation d'inscription, après le privilège des frais de justice prévu à l'article 17, le privilège visé à l'article 114 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances et les privilèges inscrits antérieurement.

Le syndic devra veiller à informer le notaire instrumentant de toutes actualisations du décompte des charges dues par le copropriétaire sortant.

Lors de la cession d'un lot, le syndic doit remplir toutes les obligations découlant des articles 577-11 et 577-11/1 du Code civil. Il devra, en outre, à délivrer, soit au copropriétaire sortant, soit au notaire instrumentant, dans les trois jours ouvrables qui suivent la demande, une attestation relatant que toutes les dettes dues par le copropriétaire sortant sont payées. Il en résulte que l'association des copropriétaires ne pourra plus se prévaloir du privilège immobilier visé par l'article 27[°] de la loi hypothécaire.

Lors de la cession d'un lot, si le syndic ne remplit pas toutes ou partie des obligations découlant des articles 577-11 et 577-11/1 du Code civil et du présent règlement de copropriété, il sera tenu responsable du paiement de tous les arriérés dus par le copropriétaire sortant à l'égard de l'association des copropriétaires, sans préjudice à tous recours qu'il pourrait avoir contre le copropriétaire sortant. Dans ce cas, l'association des copropriétaires ne disposera d'aucun droit qui serait de nature à nuire au copropriétaire entrant

Article 22. - Fonds de roulement

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

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

Le montant de cette provision est décidé par l'assemblée générale sur base d'une évaluation et réclamé par le syndic ; il est exigible au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif.

Toutefois, il est loisible au comparant de réclamer le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout lot privatif lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

Article 23. - Fonds de réserve ordinaire - Fonds de réserve spéciale

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

L'association des copropriétaires doit constituer un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

Ces fonds en ce compris le fonds de roulement doivent être placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et des comptes distincts pour les fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.

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

Article 24. - Solidarité - Paiement des charges communes

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus au paiement de ces charges.

Sans préjudice de l'article 577-9, § 5, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 577-6, § 6, soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve. Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourt de plein droit et sans mise en demeure une indemnité de 5 euros par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard est portée de plein droit à 10 euros par jour de retard à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. L'assemblée générale de l'association des copropriétaires décide de l'affectation de ces indemnités.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, peuvent être poursuivis en justice par le syndic.

Le syndic peut en outre réclamer une somme complémentaire de 15 euros au premier rappel, de 20 euros au deuxième rappel, de 50 euros à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de 150 euros de frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'association des copropriétaires.

L'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés peut donner mandat au syndic de souscrire, au nom de l'association des copropriétaires, une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et l'un de ceux-ci.

Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic ne peut en aucun cas se faire au moyen du fonds de roulement, lequel doit demeurer intact.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de décembre deux mille dix-huit.

En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celles-ci sur base de la formule :

Indemnité de base multipliée par l'indice nouveau/indice de départ.

L'indice nouveau sera celui du mois précédant celui où la sanction doit être appliquée.

Article 25. - Recouvrement des charges communes

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

A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des ~~h~~ ~~mes~~ communes :

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

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

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

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

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

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

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

Article 26. - Comptes annuels du syndic

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé tel qu'établi par l'arrêté royal du 12 juillet 2012 fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires.

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 ou des fonds de réserve visés aux articles 577-5 § 3 1° et 577-11, § 5 2°, les créances et les dettes des copropriétaires. L'assemblée générale, statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.

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

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

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

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

CHAPITRE V - ASSURANCES-RESPONSABILITÉ DOMMAGES À L'IMMEUBLE

Article 27. - Généralités

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

2. Les clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont annuellement discutées lors de l'assemblée générale des copropriétaires, sauf si celles-ci n'ont pas été modifiées. Les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels. Ils ne pourront être résiliés par le syndic que moyennant l'accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Si la résiliation émane de la compagnie d'assurances, le syndic veillera à souscrire une assurance provisoire et à mettre ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale des copropriétaires, qu'il convoquera d'urgence, le cas échéant.

3. En cas de dégat causé à un lot privatif, le syndic ne marque pas son accord sur l'indemnité proposée par l'assureur sans la signature des propriétaires concernés.

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

Article 29. - Biens et capitaux à assurer

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

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

Article 30. - Assurances individuelles complémentaires

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

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

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

Article 31. - Primes et surprimes

Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes. A défaut de disposer des fonds suffisants pour le paiement des primes, le syndic en avisera les copropriétaires par pli recommandé.

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

Si l'assurance vise une partie des parties communes à l'usage de certains copropriétaires uniquement, les primes constitueront des charges particulières incombant à ces copropriétaires. Ils encaisseront seuls les indemnités

Article 32. - Resonabilité des occupants - Clause du bail

Sauf dérogation écrite et préalable du syndic, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :
"L'occupant devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe contre les

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

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

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

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

Article 33. - Types d'assurances

I. - Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites aux frais de l'association des copropriétaires :

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

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

2° Assurance-responsabilité civile immeuble.

3° Assurance-responsabilité civile du syndic

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel exerçant son mandat à titre gratuit. Il produira annuellement à l'assemblée générale la preuve de la conclusion de ce contrat.

4° Assurance-responsabilité civile du commissaire aux comptes

Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes ou du collègue des commissaires, s'ils sont un ou plusieurs copropriétaires non professionnels.

5° Assurance-responsabilité civile des membres du conseil de copropriété

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

6° Assurance du personnel salarié

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

risques d'incendie et les périls connexes, les dégâts des eaux, le bris des vitres et le recours des tiers. Cette assurance devra être contractée auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de l'Union Européenne. Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de l'occupant qui devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier.

Article 33. - Franchises

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

- 1° l'association des copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune ;
- 2° le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif. Toutefois, si l'immeuble nécessite globalement des travaux d'entretien et de réparation, le propriétaire de ce lot ne sera tenu qu'au paiement de la franchise de base, l'éventuel franchise majorée étant à charge de l'association des copropriétaires.

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

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

Article 34. - Sinistres - Procédures et indemnités

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

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

3. - En cas de sinistres tant aux parties communes qu'aux parties

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

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

6. - Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes, sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires.

Article 35. - Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision

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

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

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

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

- les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives ;
 - les dommages qui ne concernent pas le gros-œuvre de l'immeuble.
- 2.- La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par une assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurances ; elle peut aussi survenir lorsque l'immeuble a perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa cession.
- 3.- La destruction totale ou partielle implique que l'assemblée générale doit décider du sort de l'immeuble, de sa reconstruction ou de sa cession en bloc et de la dissolution de l'association des copropriétaires.
- 4.- La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires, qui doit être décidée par l'assemblée générale.
- 5.- L'assemblée générale statue :
- à la majorité de quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc ;

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

Toutefois, l'assemblée générale décide à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés pour la démolition ou la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites à l'article 577-7 paragraphe 3.

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

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

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

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

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

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

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

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

A défaut de respecter ce délai, ils seront tenus de participer à la

reconstruction partielle de l'immeuble comme s'ils avaient voté cette dernière.

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

Le prix sera payé au comptant

CHAPITRE VI - ACTIONS EN JUSTICE

Article 36.- Par l'association des copropriétaires

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

Nonobstant l'article 577-5, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges.

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

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

Article 37.- Par un copropriétaire

Tout copropriétaire peut exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale, si elle lui cause un préjudice personnel.

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

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.

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

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

l'association des copropriétaires qui, pour les missions attribuées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.

Article 40.- Arbitrage

Est réputée non écrite toute clause qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant l'application des articles 577-3 à 577-14 du Code Civil. Cela n'exclut pas l'application des articles 1724 et suivants du Code judiciaire sur la médiation ni celles des articles 1738 et suivants du Code judiciaire relatifs au droit collaboratif.

CHAPITRE VII.- OPPOSABILITE - INFORMATIONS

Article 41 - Principes

Toutes décisions de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.

Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine assemblée générale.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires.

Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé. Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale :

1° en ce qui concerne les *dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel*, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du

1° 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;

2° le mode de répartition des charges si celui-ci 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.

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

Le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs.

Le copropriétaire *défendeur* engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement non fondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Le copropriétaire dont la *demande*, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée totalement fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Si la demande est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire demandeur ou défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

Article 38.- Par un occupant

Toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale peut demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale adoptée après la naissance de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les *deux mois* de la communication de la décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 577-10, §4 2° du Code civil et *au plus tard dans les quatre mois* de l'assemblée générale.

Article 39.- Désignation d'un ou plusieurs administrateurs provisoires

Si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de

l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

CHAPITRE IX. COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES

Article 43. - Commissaires

L'assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaire ou non, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

Le syndic ne peut être commissaire aux comptes.

CHAPITRE X. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 44. - Renvoi au Code civil

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

Article 45. - Langues

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

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

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

Article 46. - Règlement d'ordre intérieur

L'immeuble est également régi par un règlement d'ordre intérieur notamment opposable par ceux à qui il est opposable. Ce règlement ne sera pas transcrit et demeurera ci-annexé, signé par le comparant et nous notaire.

Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur. Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion.

registre visé à l'article 577-10, paragraphe 3 du Code Civil ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par lettre recommandée à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 577-6, § 12 du Code civil.

Est réputée non écrite toute clause qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix.

CHAPITRE VIII - CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Article 42. - Conseil de copropriété

L'assemblée générale des copropriétaires peut constituer un conseil de copropriété à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents et valablement représentés.

Celui-ci sera exclusivement composé de minimum trois copropriétaires nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

Ce conseil, dont peuvent être membre les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2 du Code civil. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.

L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

Pour exercer sa mission, 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. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes. Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Lors de

CHAPITRE XI. - DISPOSITIONS TRANSITOIRES

A titre transitoire et pour assurer une mise en place harmonieuse des organes de la copropriété, il est stipulé que :

- 1) le premier syndic est : [REDACTED] e génér. ic ;
- 2) les polices d'assurance souscrites par le comparant seront maintenues jusqu'à leur terme et, au plus tôt, un mois après la première assemblée générale.

PREMIÈRES CHARGES COMMUNES

Les premières charges communes à payer ou à rembourser au syndic sont :

1. le coût des consommations d'eau, de gaz et d'électricité pour l'usage des parties communes ;
2. les primes des polices d'assurances contractées par le syndic ou le comparant ;

TABLE DES MATIÈRES

TITRE I. - Acte de base

CHAPITRE I. - DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - MISE SOUS LE RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ FORCÉE

- I. Description de l'ensemble immobilier
- II. Origine de propriété trentenaire
- III. Mise sous le régime de la copropriété forcée

CHAPITRE II. - DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES - FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFÉRENTE À CHAQUE PARTIE PRIVATIVE

- I. Généralités
- II. Description des parties privatives et fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative
- III. Quotes-parts des lots privatifs dans les parties communes
- IV. Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires. Détermination de leur caractère privatif ou commun
- V. Modifications éventuelles à l'acte de base

TITRE II. - Règlement de copropriété

CHAPITRE I. - EXPOSÉ GÉNÉRAL

- Article 1. - Définition et portée

CHAPITRE II. - DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIÉTAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES

- Article 2. - Destination des lots privatifs
- Article 3. - Jouissance des parties privatives
- a) Principes
 - b) Accès au toit
 - c) Distribution intérieure des locaux
 - d) Travaux dans les lots privatifs

- e) Installations particulières
 - f) Emplacements - Déménagements
 - g) Inaction d'un copropriétaire
- Article 4. - Limites de la jouissance des parties privatives
- a) Harmonie
 - b) Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes
 - c) Terrasses et balcons
 - d) Jardins à usage privatif
 - e) Publicité
 - f) Location
 - g) Caves
 - h) Animaux
 - i) Informations au syndic
 - j) Interdiction de dépôt de matières dangereuses et autres
- Article 5. - Transformations
- a) Modifications des parties communes effectuées par un copropriétaire, par l'association des copropriétaires ou un opérateur de service d'utilité publique
 - b) Modifications des parties privatives

CHAPITRE III. - TRAVAUX, RÉPARATIONS ET ENTRETIEN

- Article 6. - Généralités
- Article 7. - Genre de réparations et travaux
- Article 8. - Actes conservatoires et d'administration provisoire
- Article 9. - Autres réparations ou travaux
- Article 10. - Servitudes relatives aux travaux
- Article 11. - Nettoyage
- Article 12. - Jardins

CHAPITRE IV. - CHARGES COMMUNES

- Article 13. - Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes
- Article 14. - Chauffage
- Article 15. - Eau
- Article 16. - Électricité
- Article 17. - Impôts
- Article 18. - Charges dues au fait d'un copropriétaire
- Article 19. - Recettes au profit des parties communes
- Article 20. - Modification de la répartition des charges
- Article 21. - Cession d'un lot
- a) Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot authentique
 - b) Obligations du notaire antérieures à la signature de l'acte authentique
 - c) Obligation à la dette - lors de la signature de l'acte authentique - Répartition des charges
 - d) Obligations du notaire postérieures à la signature de l'acte authentique
 - e) Frais de transmission des informations
 - f) Arriérés de charges
 - g) Privilège

Article 22. - Fonds de roulement
Article 23. - Fonds de réserve – Fonds de réserve spéciaux
Article 24. - Solidarité - Paiement des charges communes
Article 25. - Recouvrement des charges communes
Article 26. - Comptes annuels du syndic
CHAPITRE V. - ASSURANCES-RESPONSABILITÉ
DOMMAGES A L'IMMEUBLE
Article 27. - Généralités
Article 28. - Types d'assurances
Article 29. - Biens et capitaux à assurer
Article 30. - Assurances individuelles complémentaires
Article 31. - Primes et surprimes
Article 32. - Responsabilité des occupants - Clause du bail
Article 33. - Franchises
Article 34. - Sinistres - Procédures et indemnités
Article 35. - Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision

CHAPITRE VI - ACTIONS EN JUSTICE

Article 36.- Par l'association des copropriétaires
Article 37.- Par un copropriétaire
Article 38.- Par un occupant
Article 39.- Désignation d'un ou plusieurs administrateurs provisoires
Article 40.- Arbitrage

CHAPITRE VII.- OPPOSABILITE - INFORMATIONS

Article 41. - Principes

CHAPITRE VIII - CONSEIL DE COPROPRITÉ

Article 42.- Conseil de copropriété

CHAPITRE IX- COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES

Article 43.- Commissaires ou collège de commissaires

CHAPITRE X - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 44. - Renvoi au Code civil

Article 45. - Langues

Article 46.- Règlement d'ordre intérieur

CHAPITRE XI - DISPOSITIONS TRANSITOIRES

DISPOSITIONS FINALES

Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale bureau des hypothèques et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien, objet des présentes.

Dispositions transitoires

Toutes les clauses reprises au présent acte sont applicables dès qu'un lot privatif aura été cédé par le comparant, sauf si celles-ci sont contraires à la loi en vigueur.

Frais

Les frais de cet acte sont à charge du comparant.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par le comparant en son domicile ci-dessus indiqué.

Certificat d'état-civil et d'identité

Le notaire certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance du comparant, et plus précisément au vu de leur carte d'identité.

Destination des lieux

Le notaire soussigné a attiré l'attention du comparant sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur en cas de transformation ou de changement d'affectation des locaux privatifs de l'immeuble, que le comparant déclare être destinés à l'usage principal d'habitation.

Projet

Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte, le 15 août 2020 et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

Droit d'écriture

Le droit d'écriture s'élève à la somme de cinquante euros (50,00 EUR)

DONT ACTE

Et après lecture commune, in situ en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi et partiellement des autres dispositions du présent acte et de ses annexes pour leur donner l'authenticité, les parties ont signé avec Nous, Notaires. (Suivent les signatures)

S Siraux

Clair Laveaux, Etude du Notaire Vanneste Didier <hello@clairlaveaux.com>
lundi 7 septembre 2020 15:46
Nicolas Siraux
Fwd: RE: Dossier Urgent - Rue Vandermoot 64 - Molenbeek-St-Jean

Bonjour Nico,

Mail à indexer dans le dossier informatique et à imprimer aussi pr l'annexer à l'acte de base (voir dans le dossier)

Bien à toi,

Pour le Notaire Didier VANNESTE,

Claire LAVEAUX

Maître en Droit et en Notariat
Collaboratrice indépendante

Présente à l'étude les lundi et mardi de 11h00 à 16h00.
Afin d'assurer un traitement plus rapide, privilégiez l'envoi de mails

Didier Vanneste
Notary

Boulevard Simon de Witt 43 - 1080 Molenbeek-St-Jean
Bruxelles 1030 Belgium
55-537 007 742 82 00 ■ Fax +32 02 242 74 40
didier.vanneste@irisnet.be ■ www.didiervanneste.be

Le coronavirus a un impact majeur sur le quotidien de tous. Notre étude prend les mesures nécessaires pour ralentir autant que possible la propagation du virus.

Ensemble, nous pouvons y contribuer

Tous les échanges doivent se faire par courrier ou par e-mail

----- Courriel original -----

Objet:RE: Dossier Urgent - Rue Vandermoot 64 - Molenbeek-St-Jean

Date:2020-09-07 15:43

De:Lemaire Paul <plemaire@molenbeek.irisnet.be>

A: "Claire Laveaux, Etude du Notaire Vanneste Didier" <hello@clairlaveaux.com>

Cc:Tastenoë Myriam <tastenoë@molenbeek.irisnet.be>

Bonjour,

Vous avez de la chance, votre message se trouvait dans mes spams que je vérifie très, très rarement.

Les plans que vous m'avez fait parvenir sont conforme à ce que je vous ai demandé, donc je vous donne mon accord sur ce projet

Bien à vous

Paul Lemaire

Responsable des services permis urbanisme & permis d'environnement

URBANISME | STEDENBOUW

Commune de Molenbeek-Saint-Jean / Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

Rue du Comte de Flandre, n°20 Graaf van Vlaanderenstraat

Bruxelles 1080 Bruxelles

T 02 / 412.37.34 Fax : 02/412.36.83

Ce courriel n'est pas revêtu de la signature électronique prévue par la loi du 9 juillet 2002.

Il n'a donc pas de valeur officielle. Il ne remplace pas le document signé par l'autorité communale

/ Deze e-mail is niet bekrachtigd door een elektronische handtekening zoals de wet van 9 juli 2002 het voorschrijft

en heeft dus geen officiële waarde. De e-mail vervangt het document getekend door de gemeenschappelijke overheid niet

N'imprimez ce mail que si c'est vraiment nécessaire ! Print deze mail enkel AF indien nodig !

De : Claire Laveaux, Etude du Notaire Vanneste Didier <hello@clairlaveaux.com>

Envoyé : lundi 7 septembre 2020 07:16

A : Lemaire Paul <plemaire@molenbeek.irisnet.be>

Objet : Dossier Urgent - Rue Vandermoot 64 - Molenbeek-St-Jean

Bonjour Monsieur,

Voici le nouveau plan. Donnez-vous votre accord sur ce dernier ?

Notre acte a lieu demain...

Désolée de vous presser mais je suis pressée aussi de mon côté.

Bien à vous,

Pour le Notaire Didier VANNESTE,

Claire LAVEAUX

Maître en Droit et en Notariat

Collaboratrice indépendante

Présente à l'étude les lundi et mardi de 11h00 à 16h00.

Afin d'assurer un traitement plus rapide, privilégiez l'envoi de mails


Didier Vanneste
Notary

Rue de la Woluwe 42 - 1200 Brussels
Belgium | 1050 Brussels
Tel: +32 (0)2 212 82 09 | Fax: +32 (0)2 212 79 40
d.vanneste@vanneste.be | www.didier-vanneste.be

Le coronavirus a un impact majeur sur le quotidien de tous. Notre étude prend les mesures nécessaires pour ralentir autant que possible la propagation du virus.

Ensemble, nous pouvons y contribuer

Tous les échanges doivent se faire par courrier ou par e-mail



Association des copropriétaires « Rue Vandernoot 64 », ayant son siège à 1080 Molenbeek-Saint-Jean, Rue Vandernoot numéro 64.

RÈGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Le présent règlement d'ordre intérieur comprend notamment :

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

CHAPITRE I - ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES

SECTION 1 - ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES

Article 1. - Dénomination - Siège - Bureau - d'entreprise - Élection de domicile

Cette association est dénommée " Rue Vandernoot 64 ".

Elle a son siège dans l'immeuble sis à 1080 Molenbeek-Saint-Jean, Rue Vandernoot numéro 64.

Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Elle élit domicile au domicile ou au bureau du syndic.

Article 2. - Personnalité juridique - Composition

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

- la cession ou l'attribution d'un lot donnant naissance à l'indivision ;
- la transcription des présents statuts au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

A défaut de transcription, l'association des copropriétaires ne peut se prévaloir de la personnalité juridique.

Par contre, les tiers disposent de la faculté d'en faire état contre elle.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

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

Article 3. - Dissolution - Liquidation

a) Dissolution

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

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

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

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

b) Liquidation

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

L'assemblée générale des copropriétaires ou, si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic, désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 186 à 188, 190 à 195, §1, et 57 du Code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

L'acte constatant la clôture de la liquidation doit être notarié et transcrit au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

L'acte de clôture de liquidation contient :

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

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

Toutes les actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs, se prescrivent par cinq ans à compter de la transcription au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de l'acte de clôture de la liquidation.

Article 4. - Patrimoine de l'association des copropriétaires

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

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

L'association des copropriétaires peut être propriétaire de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment les espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien, ainsi que de tous éléments décoratifs ou utilitaires, tels qu'antennes, tableaux ou objets décorant des parties communes. Ce patrimoine est composé au minimum d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.

Article 5. - Objet

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

Article 6. - Solidarité divise des copropriétaires

Sans préjudice de l'article 577-9, §5, du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 577-6, § 6, soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

En cas d'action intentée par un copropriétaire et à défaut de décision couvée en force de chose jugée, si la responsabilité de l'association des copropriétaires est mise en cause, ledit copropriétaire participera aux frais de procédure et d'avocat en proportion de sa quote-part

dans les parties communes, sans préjudice du décompte final si, à la suite de cette décision, l'association des copropriétaires est condamnée.

Article 7. - Actions en justice.

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

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

SECTION 2 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DES COPROPRIÉTAIRES

Article 8. - 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 ainsi qu'à chaque copropriétaire ou occupant.

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

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

- la nomination et la révocation du syndic,
 - la nomination d'un commissaire aux comptes,
 - la dissolution de l'association des copropriétaires.
- L'assemblée générale ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l'association des copropriétaires, sauf si tous les copropriétaires interviennent.

Article 9. - Composition

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

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

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, et sauf le cas où le titre opérant le démembrement du droit de propriété désigne le titulaire du droit de participer à l'assemblée générale, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

Article 10. - Procurations

Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire

s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale.

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

Nul ne peut accepter plus de trois procurations. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de votes si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

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

Article 11. - Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

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

Article 12. - Convocations

a) Principes

La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion. Elle indique également les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

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

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette requête doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception. Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des propriétaires qui a coigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale. A défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.

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

communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif. Dès qu'il a intenté l'une des actions visées à l'article 577-9 §§ 3 et 4 du Code civil, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est déchargé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

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.

d) Délais et modes d'envoi

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

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

e) Adresse de convocation

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

f) Syndic et syndic provisoire

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

g) Consultation

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

h) Frais

Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

Article 13. - Ordre du jour

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

Le syndic doit inscrire à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale doit avoir lieu.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 577-6 § 3 du Code civil. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

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

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

La première assemblée sera convoquée, le cas échéant par le syndic désigné par le règlement de copropriété ou par le syndic désigné par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt

conformément à l'article 577-8 §1 du Code civil, dès que l'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique.

Cette première assemblée élira obligatoirement le syndic, suivant les normes des assemblées ordinaires telles que décrites ci-dessous.

Article 14. - Constitution de l'assemblée

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

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

Article 15. - Présidence - Bureau - Feuille de présence

L'assemblée désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président et au moins deux assesseurs qui forment le bureau.

Le président doit être un copropriétaire.

Ils peuvent être réélus.

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

La présidence de la première assemblée appartient au propriétaire disposant du plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes ; en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre eux.

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

Article 16. - Délibérations

a) Droit de vote

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

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

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire. Il ne peut agir en qualité de mandataire d'un copropriétaire conformément à l'article 577-6, §7, du Code civil.

Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestataire pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

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

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

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

c) Règles de majorité

1° Majorité absolue

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

2° Majorité spéciale - Unanimité

L'assemblée générale décide :

1. à la majorité des deux tiers des voix présentes ou représentées :

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

b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 577-8, § 4, 4° ;

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

d) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires. Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

2. à la majorité des quatre-cinquièmes des voix présentes ou représentées :

a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;

b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;

c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;

d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;

e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer ;

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

g) de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs

lots ;

h) de la démolition ou de la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites au paragraphe 3 de l'article 577-7 du Code civil.

3. à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :

-- de dissoudre l'association des copropriétaires.

de la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 577-4, § 1er, alinéa 2.

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

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

d) Considérations pratiques

Sans préjudice de la règle de l'unanimité prévue ci-dessus, 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.

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

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

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

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

e) Vote par écrit

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal.

f) Procès-verbaux - Consultation

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Le syndic consigne les décisions visées aux §§10 et 11 de l'article 577-6 du Code civil dans le registre prévu à l'article 577-10, §3, dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant, le cas échéant en vertu de l'article 577-6, § 1er, alinéa 2, du droit de vote à l'assemblée générale, et aux autres syndics. Si l'un d'eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

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

CHAPITRE II - ASSEMBLEE PARTICULIERE

Article 17.- Statut et organisation

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions

ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

Ces charges seront exclusivement payées par un fonds spécial à ouvrir par le syndic au nom de l'association des copropriétaires. Toutefois, les fonds qui y sont placés appartiennent à ces copropriétaires en proportion des quotes-parts de charges supportés par chacun.

Cette assemblée se réunit au moins une fois l'an durant la première quinzaine du mois de novembre sur convocation du syndic.

Les règles relatives à la cession d'un lot seront également applicables.

Pour le surplus, les règles énoncées ci-avant, pour l'assemblée générale des copropriétaires s'appliquent mutatis mutandis à cette assemblée particulière dont le mode de convocation, les majorités, l'opposabilité des décisions...

Il est toutefois précisé que les votes émis lors de cette assemblée particulière sont provisoires, sauf si les travaux sont urgents. Les votes définitifs ne seront émis que lors de l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire de l'association des copropriétaires. Le président ou un autre membre de l'assemblée particulière exposera lors de cette assemblée générale les travaux envisagés afin notamment de permettre aux autres copropriétaires ne disposant pas du droit de vote pour ces travaux de vérifier que ceux-ci ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété.

CHAPITRE III - NOMINATION, DURÉE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC

Article 18. - Nomination

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. A défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic. Si le syndic est une société, l'assemblée générale désigne, en outre, la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

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

S'il a été désigné dans le règlement d'ordre intérieur, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale.

Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité. 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.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires, et la rémunération y afférente, figurent dans un contrat écrit.

Article 19. - Révocation - Délégation - Syndic provisoire

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic. Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic de signé par jugement. Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

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

Article 20. - Publicité

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours à dater de la prise en cours de sa mission de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les noms, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale ainsi que son siège et son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et, notamment, le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

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

L'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises se fera suivant la procédure fixée par le Roi.

Article 21. - Responsabilité - Délégation

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

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

Article 22. - Pouvoirs

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

- 1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;
 - 2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;
 - 3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires conformément à l'article 577-5 § 3 du Code civil ;
 - 4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ; sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;
 - 5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, §2, du Code civil dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ainsi que, le cas échéant, le relevé de la mise à jour de toutes les dettes qui seraient couvertes par le privilège immobilier dont dispose l'association des copropriétaires ainsi que l'actualisation des informations dont question à l'article 577-11 § 1 du Code civil ;
 - 6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.
- La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;
- 7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété;

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

9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale ;

10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Règlement d'ordre intérieur ;

11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1, 1° ; d) du Code civil, 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 des actes qui sont transferts à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotes-parts 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. La copropriété comportant moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, il est autorisé 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 du Code civil, les créances et les dettes des copropriétaires ;

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

17° d'adapter et de mettre à jour sans délai le règlement d'ordre intérieur.

L'assemblée générale statuera à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés sur la délégation de pouvoir à consentir au syndic à l'effet de délivrer en cas de cession d'un lot, soit au copropriétaire sortant, soit au notaire instrumentant, dans les trois jours ouvrables qui suivent la demande, une attestation relatant que toutes les dettes dues par le copropriétaire sortant sont payées. Cette assemblée fixe le délai de cette

délégation. Celle-ci est indéterminée, sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires.

Le syndic veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

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

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

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires.

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

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

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

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

Article 23. - Rémunération

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale. Le contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération, sauf décision de l'assemblée générale.

Article 24. - Démission - Fin de sa mission

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

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

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

CHAPITRE IV. - COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES

Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale sur la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale. Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires. Le syndic ne peut être commissaire aux comptes.

CHAPITRE V. - DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES A LA VIE EN COMMUN

Article 25. - Définition

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

Article 26. - Modifications

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

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

Article 27. - Règlement de tous différends

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

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

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

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

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

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

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

Article 28. - Tranquillité

Conformément au règlement de copropriété, les propriétaires et occupants des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

Il est conseillé aux propriétaires et occupants :

- de régler le volume des télévisions, chaînes stéréo, pianos et autres instruments de musique, des sonneries de téléphone, imprimantes et en général de tout appareil susceptible de faire du bruit, de telle sorte que leur audition ne soit pas perceptible dans les lots voisins, spécialement dans les chambres à coucher entre vingt-deux heures et huit heures ou d'utiliser des écouteurs ;
 - d'éviter l'utilisation des sanitaires (bain, douche, chasse de water-closet) entre vingt-trois heures et six heures ;
 - lorsque le sol du living, du hall et des couloirs n'est pas recouvert de tapis plain mais de dalles ou de parquet, de placer des dômes de silence aux pieds des sièges et de porter des chaussures d'intérieur ;
 - d'éviter de traîner dans leur lot privatif, des tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier les robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.
- Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, et caetera...) doivent être effectués en semaine entre huit et dix-huit heures, samedis, dimanches et jours fériés exclus.

Les débris et détritus occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés dans les locaux vide-ordures, ni dans les containers au sous-sol. Ils sont obligatoirement évacués par la firme responsable des travaux.

Tous jeux sont interdits dans tous les lieux communs, et notamment dans les halls d'entrée et les cages d'escalier.

Article 29. - Terrasses

Les terrasses du bâtiment doivent être maintenues dans un état permanent de propreté.

Il est interdit :

- d'y renverser des meubles, sauf ceux de jardin ;
 - d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, seconner des tapis, chamoisettes, et caetera ...
 - de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, et caetera ...
 - de suspendre des bacs à fleurs aux balustrades, côté extérieur.
- Les occupants de l'immeuble sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les terrasses et balcons, comme ne pas y déposer de nourriture ou de boissons.

Article 30. - Conseils et recommandations

a) Sanitaires

Les occupants veilleront à l'entretien régulier de la chasse de leurs water-closets et, en cas d'absence prolongée, d'en fermer le robinet d'arrêt.

Ils veilleront aussi à l'entretien régulier des joints au pourtour des baignoires et bacs de douche et vérifieront l'étanchéité des tuyaux de décharges.

Ils répareront les robinets lorsque des bruits anormaux se manifestent dans les canalisations lors de la prise d'eau.

b) Instructions en cas d'incendie

En cas d'incendie, il ne peut être fait usage des ascenseurs mais uniquement, en cas de nécessité, des escaliers. Au cas où une cage d'escalier est envahie par la fumée, sa porte d'accès doit être soigneusement refermée et il doit être fait usage d'une autre cage d'escalier.

A moins que le feu ne s'y soit propagé, il est recommandé à l'occupant de rester dans son lot privatif, porte palier fermée, et d'attendre les instructions et les secours.

c) Locaux vide-ordures

Les déchets ménagers déposés dans les locaux prévus à cet effet doivent être soigneusement emballés dans des sacs en matière plastique, fermés hermétiquement.

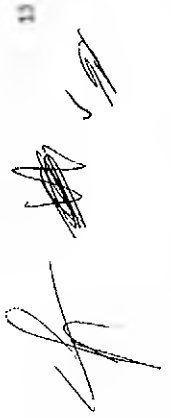
Il est, par ailleurs, demandé de ne pas déposer dans les locaux vide-ordures des objets encombrants tels que petits appareils ménagers hors d'usage, meubles ou matelas.

d) Fermetures des portes de l'immeuble

Il est recommandé aux occupants de veiller à la fermeture des portes de l'immeuble. Il leur est également recommandé d'insister auprès des personnes qui leur rendent visite pour qu'elles fassent de même.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, le comparant a signé avec nous, notaire, à Schaerbeek, le 08 septembre 2020.

13





Commune de MOLENBEEK-SAINT-JEAN
 Gemeente SINT-JANS-MOLENBEEK
 Rue du Comte de Flandre 20 / Graaf van Vlaanderenstraat 20
 Bruxelles 1080 Brussel

MOLEN
BEEK1080

URBANISME

Votre correspondant M. Tastenoë
 T. 02/412.37.34
 F. 02/412.36.83
 e. si@molenbeek.uninet.be
 www.molenbeek.be

DIDIER VANNESTE, NOTAIRE

Boulevard Général Wahnis 43
 1030 Schaerbeek

Molenbeek-Saint-Jean, le 8 juillet 2020

Objet : Demande d'avis sur la division de bien
 Référence : Dossier n° RU.7159.2020
 Adresse : Rue Vandernoot 64

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande d'avis sur la division du bien datant du 06/07/2020 concernant la propriété reprise sous rubrique, veuillez trouver ci-dessous nos observations, conformément à l'article 104 du code bruxellois de l'aménagement du territoire entré en vigueur le 5 juin 2004⁽¹⁾.

Sur base des plans joints à votre demande de division d'un immeuble de rapport en 4 lots :

- lot 1 . rez-de-chaussée : un logement A0 ;
 - lot 2 : 1er étage : un logement A1 ;
 - lot 3 : 2ème étage : un logement A2 ;
 - lot 4 . étage sous toiture : un logement A3 ,
- le service communal de l'urbanisme n'a pas d'observation à formuler.

Le sous-sol est destiné aux caves.

Le présent document est délivré uniquement pour la demande de division de bien et ne 'régularise' pas des infractions urbanistiques qui pourraient éventuellement être constatées ultérieurement.

Le service de l'urbanisme se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

⁽¹⁾ Art. 104. En cas de division d'un bien qui ne fait pas l'objet d'un permis de lotir, le notaire communal ou collège des bourgmestres et échevins et au fonctionnaire délégué, vingt jours avant la date prévue pour la vente publique ou la signature de l'acte, le plan de division, ainsi qu'une attestation précisant la nature de l'acte et la destination des lots qui sera mentionnée dans l'acte.
 Le collège des bourgmestres et échevins et le fonctionnaire délégué ont l'honneur d'entretenir leurs observations à titre de renseignements. Ceux-ci doivent être mentionnés dans l'acte de même qu'une déclaration favorable de la division indiquant que celle-ci a pas fait l'objet d'un permis de lotir ou d'urbanisme ou s'il y a produit un permis de lotir. La loi sur le permis de lotir ne s'applique pas aux divisions qui sont autorisées par un permis de lotir. La possibilité d'effectuer sur le bien l'acte d'achat et travaux visés à l'article 98, § 1er, du règlement communal de l'urbanisme n'est pas affectée par la présente notification.
 Le notaire indiquant, en outre, dans l'acte, si l'un des actes et travaux visés à l'article 98, § 1er, ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'est pas obtenu.
 Le présent document est délivré uniquement pour la demande de division de bien et ne 'régularise' pas des infractions urbanistiques qui pourraient éventuellement être constatées ultérieurement.
 Le service de l'urbanisme se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée

Par ordonnance,
 le Secrétaire adjoint,

Pour la Bourgmestre,
 l'Échevin de l'Urbanisme délégué,

Gilbert HILDGEN
 AMEBGJANA1

Nelson 07/09/2020

BRUXELLES, le 02/09/2020



Service Public
Fédéral
FINANCES

Exp. SERVICE PLAN BRUXBRAB.WAL
BD JARD.BOTANIQUE 50.ES96 1000 BRUXELLES

Administration Générale de la
DOCUMENTATION PATRIMONIALE

LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES &
Rue de Haerna, 111
1040 Etterbeek

Votre courrier du

Vos références

Nos références

Annexe(s)

MEOW-2020-DD-01174455

Madame, Monsieur

Suite à votre demande du 02/09/2020, je vous prie de trouver en annexe l'information demandée.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

SCHNEIDER KEVIN
EXPERT FISCAL

SERVICE PLAN BRUXBRAB.WAL

Tel. : 025770 190

E-mail: kevin.schneider@minfin.fod.be

Heures de bureau de 9h à 12h ou sur rendez-vous

.be

RÉSUMÉ PRECAD

Références dossier MEOW-2020-DD-01174455

Type dossier : Identification préalable	Sous-type dossier : Acte de base
Numéro de lotissement :	Numéro de plan : 21012/10170
Durée de validité :	

N° Div. Cad.	Div. Cad	N° Parcelaire	Situation	Nature	Statut
21012	MOLENBEEK-SAINT-JEAN 1 DIV	A 47 N 5 P0000	R VANDERNOOT 64	MAISON	Cabane

Ben Ahmed Mourir - PPT/1 -

Dénomination	Nature	Quotité	Div. Cad	N° Parcelaire
	187	1000	MOLENBEEK-SAINT-JEAN 1 DIV	A 47 R 11 P0000

Dénomination	Nature	Quotité	Div. Cad	N° Parcelaire
--------------	--------	---------	----------	---------------

Dénomination Description	Nature	États/Sup. en m²	Quotité Dénomination - Partiale	Div. Cad.	N° Parcelaire
A0	APPARTEMENT #	-1,0	379/1000	MOLENBEEK-SAINT-JEAN 1 DIV	A 47 R 11 P0001
A1	APPARTEMENT #	+1	245/1000	MOLENBEEK-SAINT-JEAN 1 DIV	A 47 R 11 P0002
A2	APPARTEMENT #	+2	213/1000	MOLENBEEK-SAINT-JEAN 1 DIV	A 47 R 11 P0003
A3	APPARTEMENT #	+3	163/1000	MOLENBEEK-SAINT-JEAN 1 DIV	A 47 R 11 P0004

Totaux des Quotités	1000/1000
---------------------	-----------

NOTICE EXPLICATIVE

PROPRIETAIRES ET DROITS

(identification du (des) propriétaire(s) et de leur(s) droits et, le cas échéant, le date à laquelle ces droits sont périmés. Si les époux sont propriétaires en communauté, leur noms seront reliés par le signe « & ».

Les abréviations des droits principaux sont :

PP : Pleine propriété
 NP : Nue propriété
 US : Usufruit
 SUPERF : Superficie
 USA/USAB : Usagenhabitation
 EMPH : Emphytéote

INFORMATIONS DE LA (DES) PARCELLE(S)

Section et n° de parcelle
 La parcelle cadastrale est identifiée par la division cadastrale, la section, un numéro de base (appelé aussi « radical »), éventuellement un numéro bis, un exposant alphabétique et éventuellement un exposant numérique.
 Exemple : 21614 Ucdte 4 DIV Section E, 262 K6, (21614 indique le numéro de la division cadastrale).

Partition

Si une parcelle cadastrale nécessite une identification plus précise, par exemple pour les immeubles à appartements, elle est divisée en une parcelle-plan et en une ou plusieurs parcelles cadastrales patrimoniales. Dans ce cas, par bien immobilier sur lequel un droit est exercé, on peut étendre l'identification avec un numéro de partition.
 PE : 21614 Ucdte 4 div section E 262 K6 P0004
 Le numéro de partition n'est pas repris sur le plan cadastral.

Nature-détail

Il n'y a pas spécialement corrélation entre la nature cadastrale et les caractères urbanistiques d'un bien.
 Le signe « # » reprend en abrégé la situation et les parties constitutives de l'entité principale.
 Pe : P.I.M.AP # A5/C8/G8 (appartement, 5ème étage, centre gauche, cave 5, garage 9)

Superficie (en ha, a et ca)

Lettre « T » : La superficie est basée sur un plan de mesurage, joint à un acte
 Lettre « V » : La superficie a fait l'objet d'un mesurage par l'administration.
 Lettre « N » : Le revenu cadastral (RC) de cette surface est exonéré de précompte immobilier (PI)

PAW

Un code Px ou Wx indique que la parcelle est entièrement ou partiellement située dans un polder ou dans une wateringue. Le X est un chiffre ou une lettre qui renvoie au numéro du polder ou de la wateringue. La lettre D représente un polder abrogé et la lettre E une wateringue abrogée.

Classement et RC/HS pour les parcelles non bâties

Classement de la parcelle non bâtie et son revenu cadastral à l'hectare correspondant.

Code RC (revenu cadastral)

Le code RC comporte deux parties :

Première position:

1. non bâti ordinaire
2. bâti ordinaire
3. non-bâti industriel (ou artisanal ou commercial) avec matériel et outillage (M&O)
4. bâti industriel (ou artisanal ou commercial) avec matériel et outillage (M&O)
5. M&O sur une parcelle non bâtie
6. M&O sur une parcelle bâtie

Seconde position:

- F : RC imposable
 G, H, P, Q : RC exonéré totalement ou partiellement du P.I. sur base de dispositions légales
 J : RC non fixé (ou RC fixé non imposable au P.I. pour non-occupation ou non-localité avant le 1^{er} janvier de l'année d'imposition)
 K : RC provisoire d'un bâtiment occupé ou loué avant son complet achèvement ou loué.
 L : RC partiel provisoire d'un immeuble à appartements dont tous les appartements ne sont pas occupés ou loués.
 X : RC exonéré sur base de dispositions spéciales prises par une Région

RC

Le montant de revenu cadastral (non indexé), exprime en euro

Fin Exonération

La date mentionnée est la date où l'exonération se termine. Quand le M&O est exonéré du P.I. pour une période indéterminée - et ceci uniquement pour la Région Flamande - la date est reprise sous la forme « 1.1.0000 »

Autres

Les plus fréquentes sont :

- **Réservé** : parcelle patrimoniale créée lors d'une identification préalable en vue de son utilisation ultérieure dans un acte authentique ; cette parcelle n'a aucune valeur fiscale.
 - **Réservé-acte** : même principe que pour le statut « réservé » sauf que la parcelle patrimoniale est reprise dans un acte de base ou un acte de lotissement.
 - **En suspens** : entité privative non encore occupée ou louée. Aucun RC n'est repris pour cette parcelle
 - **Cadastré** : parcelle patrimoniale pour laquelle la documentation patrimoniale est mise à jour et les données sont complètes
 - **Cadastré - non délimité** : parcelle patrimoniale comprenant une ou plusieurs parties de terrain appartenant à des propriétaires différents ; ces parties de terrain ne sont pas représentées au plan en raison de l'absence de documents et/ou d'éléments probants sur le terrain et sont reprises avec le statut « non délimité ».
- Remarque : les droits liés à une parcelle « cadastré - non délimité » ne sont pas toujours corrects ; pour les droits voir les parcelles « non délimité ».
- **Non délimité** : parcelle non représentée au plan en raison de l'absence de documents et/ou d'éléments probants sur le terrain ; cette parcelle est liée à une parcelle cadastrée reprise avec le statut « cadastré - non délimité » ; les droits liés à cette parcelle sont corrects.

Année de fin de construction

- 0001 : avant 1850
- 0002 : de 1850 à 1874
- 0003 : de 1875 à 1898
- 0004 : de 1900 à 1918
- 0005 : de 1919 à 1980

A partir de 1931 on mentionne l'année en entier.

M

Le code M* à côté de « année fin construction », signifie que la parcelle est susceptible de comporter - ou comporte - du matériel et outillage (M&O) non imposable au P.I.

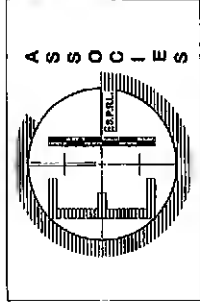
SITUATION

L'extrait mentionne les données comme reprises suite à la mise à jour de la documentation. Il est possible que ces données ne reflètent pas encore la situation actuelle du bien. Il est également possible que le RC soit en révision suite à une réclamation.



LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & Co S.P.R.L.
DE VERENIGDE LANDMETERS SCHATTERS & Co B.V.B.A.
G. SCHMIT - E. de PATOUL - J. CORNET - BUREAU LEGROS
succ. M. VAN DEN BERGEN - succ. I. INGHELIS

1040 Bruxelles-Brussel, rue de Haerne 111 de Haernestraat
T.V.A.-B.T.W. : BE0649.632.556 (02)649.63.79
ING : BE63383158426706 BIC : BBRUBEBB (02)640.66.26
BELFIUS : BE56068905025688 BIC : GKCCBEBB info@gea.be



LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & Co S.P.R.L.
DE VERENIGDE LANDMETERS SCHATTERS & Co B.V.B.A.
G. SCHMIT - E. de PATOUL - J. CORNET - BUREAU LEGROS
succ. M. VAN DEN BERGEN - succ. I. INGHELIS

1040 Bruxelles-Brussel, rue de Haerne 111 de Haernestraat
T.V.A.-B.T.W. : BE0649.632.556 (02)649.63.79
ING : BE63383158426706 BIC : BBRUBEBB (02)640.66.26
BELFIUS : BE56068905025688 BIC : GKCCBEBB info@gea.be

Rapport final permettant l'établissement d'un acte de base pour l'immeuble situé

Commune de Molenbeek-Saint-Jean,
Rue Vandernoot 64

Contenu :

- Préambule
- Notes liminaires
- Description de l'immeuble et notes techniques particulières
- Plans de l'immeuble (annexes)
- Tableau des quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative (annexes)
- Attribution du numéro de référence pour le plan de délimitation délivré par l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale, Mesures et Evaluation, Service du plan de Bruxelles et du Brabant wallon (annexes)

Préambule

L'an deux mille dix-vingt, le 1^{er} septembre,

La SPRL « Les Géomètres-Experts Immobiliers Associés & Co » G. SCHMIT - E. de PATOUL - J. CORNET - BUREAU LEGROS), ayant établi ses bureaux rue de Haerne 111 à 1040 Bruxelles (tél.: 02/649.63.79 - fax : 02/640.66.26 - e-mail : info@gea.be, ici valablement représentée par Jordan CORNET, Ingénieur Industriel et Géomètre-Expert Assermenté inscrit au tableau sous le n° GEO12/247

Agissant à la demande de



Avec mission de procéder à la rédaction des documents préparatoires permettant l'établissement d'un acte de base pour l'immeuble situé :

Commune de MOLENBEEK-SAINT-JEAN, rue Vandernoot 64

comprenant, à la demande du requérant,
- quatre entités « appartement » dénommées ci-après de A0 à A3.



1/09/2020

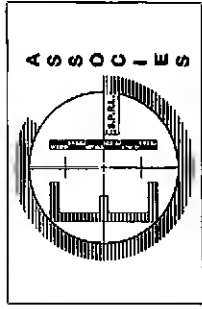
dossier : Vandernoot 64/IC/18



1/09/2020

dossier : Vandernoot 64/IC/18





LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & Co S.P.R.L.
DE VERENIGDE LANDMETERS SCHATTERS & Co B.V.B.A.
G. SCHMIT - E. de PATOUL - J. CORNET - BUREAU LEGROS
succ. M. VAN DEN BERGEN - succ. I. INGHELIS

1040 Bruxelles-Brussel, rue de Haerne 111 de Haernestraat.
T.V.A.-B.T.W. : BE0649.632.556
ING. : BE95363159426706
BELFUS : BE56068905025888
BIC : BRURUBEBB
BIC : GKCCBE888
☎ : (02)649.63.79
☎ : (02)640.86.26
✉ : info@realis.be

Notes liminaires

Le présent rapport a pu être établi sur base d'un relevé topographique de l'immeuble et des instructions du requérant permettant l'établissement des plans et le calcul des quotités des parties communes afférentes à chaque partie privative.

La division de l'immeuble telle qu'elle apparaît dans le présent rapport a été réalisée sur base des desiderata du demandeur. Il n'entre pas dans la mission du géomètre-expert de procéder à la vérification du nombre de logements autorisés par l'Administration(s) compétente(s) dans le domaine et du contrôle de la conformité avec le code de règlement bruxellois ou tout autre règlement en la matière. Les affectations des lieux sont données sur base des instructions du requérant. Ce calcul des quotités a été établi en tenant compte de la nouvelle loi du 2 juin 2010, modernisant et complétant la loi du 30 juin 1994 relative à la copropriété forcée d'immeubles ou de groupe d'immeubles bâties.

Cette nouvelle loi et plus particulièrement les dispositions de l'Article 577-4 § 1^{er} de la loi du 2 juin 2010 prévoit que la fixation de la valeur respective de chaque partie privative doit tenir compte de :

- La superficie nette au sol,
- L'affectation,
- La situation de chaque partie privative.

L'Article 577-4, précise également que l'acte de Base doit être accompagné d'un présent rapport motivé qui justifie la fixation de la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative.

Le rapport motivé établi par le Géomètre-Expert reprend :

- la superficie nette au sol de chaque partie privative ;
- les coefficients appliqués pour tenir compte de la situation et de l'affectation

La valeur respective de chaque partie privative n'est pas la valeur venale mais bien une valeur spécifique pour la détermination des quotes-parts dans les parties communes.

Analyse des 3 critères fixant la valeur respective de chaque partie privative :

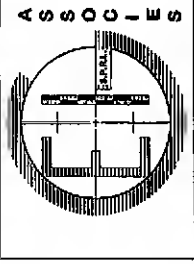
- La superficie nette au sol :

Pour la détermination de cette superficie, le géomètre-expert s'est inspiré du "Code de Mesurage des Surfaces applicable aux immeubles bâtis - C/M/S" Version 2010-12-13. La superficie nette au sol (SNS) est assimilée, à la nuance détaillée ci-dessous, à la SURFACE INTRAMURS (appelée SIM), duct code qui précède entre autres :

"La SIM d'un plancher de l'immeuble, ou d'une partie du plancher, est la somme des surfaces de tous les polygones fermés possibles dont les côtés sont constitués par les faces intérieures visibles des éléments de construction tels que murs de façades, murs mitoyens, murs et voiles intérieurs, colonnes et cloisons fixes.
Pour les locaux d'habitation, les cloisons sont toutes considérées comme fixes."

Dans la détermination de la superficie nette au sol, le géomètre-expert prendra en compte

- la SIM ;
- la surface contenue dans les baies traversant des murs porteurs ;
- toutes les cloisons fixes situées à l'intérieur de l'entité privative et ne délimitant pas celle-ci ;



LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & Co S.P.R.L.
DE VERENIGDE LANDMETERS SCHATTERS & Co B.V.B.A.
G. SCHMIT - E. de PATOUL - J. CORNET - BUREAU LEGROS
succ. M. VAN DEN BERGEN - succ. I. INGHELIS

1040 Bruxelles-Brussel, rue de Haerne 111 de Haernestraat.
T.V.A.-B.T.W. : BE0649.632.556
ING. : BE95363159426706
BELFUS : BE56068905025888
BIC : BRURUBEBB
BIC : GKCCBE888
☎ : (02)649.63.79
☎ : (02)640.86.26
✉ : info@realis.be

- Les raisons motivant le géomètre-expert à prendre compte ces trois éléments sont les suivantes :
 - tout mur porteur dans un immeuble est considéré comme une partie commune ; par contre, le propriétaire d'une entité jouira pleinement de la surface créée par la baie traversant un mur porteur ;
 - compte tenu du caractère non structurel et libre d'utilisation des cloisons fixes, le propriétaire d'une entité aura à tout moment, sans accord de la copropriété, ni modification nécessaire des quotités, la possibilité de déplacer, supprimer ou encore ajouter des cloisons fixes à l'intérieur de son entité.

Il est donc normal de prendre en considération la surface au sol de ces cloisons fixes et baies traversant des murs porteurs.

Il importe de souligner que deux appartements de même surface extra-murs peuvent avoir des quotes-parts identiques alors que la SNS est légèrement différente.

Pour cette raison, dans le tableau récapitulatif, les surfaces brutes de chaque partie privative apparaissent. Ces surfaces sont déterminées selon les dispositions du Code de Mesurage dont question ci-dessus, et plus particulièrement selon la définition de la SEM ou Surface Extra-Muros.

Les deux superficies inscrites au tableau permettent de faire apparaître la différence entre "la superficie nette au sol" (SNS) et la "superficie brute" (SEM).

- L'affectation

Il s'agit de considérer l'affectation du bien dans le sens de son utilisation, de l'usage qui en est fait : commerce, bureau, logement, ainsi que la destination des locaux annexes : cave, garage, mansarde, etc... L'affectation sera la même que celle reprise dans l'acte de base par le Notaire.

- La situation

Il s'agit bien de la situation particulière de chaque partie privative dans l'ensemble immobilier concerné.

Un même appartement situé à des niveaux différents peut avoir une valeur relative différente.

Le Géomètre-Expert apprécie l'influence que peuvent avoir les étages sur la valeur respective des parties privatives, en tenant compte de la présence ou l'absence d'un ascenseur, de la localisation (en façade avant, arrière ou latérale, etc.) Il tiendra compte aussi de l'éventuel usage privatif d'une partie commune, au profit d'une partie privative (surface à usage de jardin, toiture plate aménagée en terrasse.)

Ces critères d'affectation et de situation seront mis en évidence par l'utilisation de coefficients pondérant les superficies nettes au sol de chaque local par entité privative.

Les superficies nettes au sol pondérées sont ensuite sommées pour définir une superficie nette au sol pondérée par entité permettant d'établir les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative.



LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & Co S.P.R.L.
DE VERENIGDE LANDMETERS SCHATTERS & Co B.V.B.A.
G. SCHMIT - E. de PATOUL - J. CORNET - BUREAU LEGROS
succ. M. VAN DEN BERGEN - succ. J. INGHELIS

1040 Bruxelles-Brussel, rue de Haeme 111 de Haemestraat.
T.V.A.-B.T.W.: BE0649 632 556
ING: BE85363158426706 BIC: BBRUBEBB
BELFIUS: BE56068805025888 BIC: GKCCBE33
☎ (02) 649.63.79
☎ (02) 640.66.26
✉ info@neia.be

Description de l'immeuble

Description des entités privées:

L'appartement rez-de-chaussée dénommé « A0 » comprend :

En propriété privée et exclusive :

Au sous-sol : les 6 caves.

Au rez-de-chaussée : une chambre, un séjour central, une salle à manger, une cuisine, un WC et une douche.

En jouissance privée et exclusive :

Au rez-de-chaussée : la cour arrière (avec les rampes d'escaliers d'accès à cette cour).

En copropriété et indivision forcée :

Les 379 71,000^{m²} des parties communes dont le terrain.

L'appartement 1^{er} étage dénommé « A1 » comprend :

En propriété privée et exclusive :

Au 1^{er} étage : une chambre avant, une salle de bains, un vestiaire, un séjour, une cuisine.

A l'entresol 0.5 : un bureau et un WC.

En jouissance privée et exclusive :

Au 1^{er} étage : le balcon.

En copropriété et indivision forcée :

Les 245 71,000^{m²} des parties communes dont le terrain.

L'appartement 2^{ème} étage dénommé « A2 » comprend :

En propriété privée et exclusive :

Au 2^{ème} étage : une chambre avant, une salle de bains, un vestiaire, un séjour, une cuisine.

A l'entresol 1.5 : un WC.

En jouissance privée et exclusive :

Au 1^{er} étage : le balcon.

En copropriété et indivision forcée :

Les 213 71,000^{m²} des parties communes dont le terrain

L'appartement 3^{ème} étage dénommé « A3 » comprend :

En propriété privée et exclusive :

Au 3^{ème} étage : un hall, une salle de douche, une cuisine, un séjour, une chambre.

Grelier : un grenier

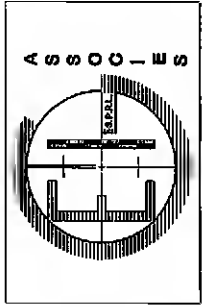
En copropriété et indivision forcée :

Les 163 71,000^{m²} des parties communes dont le terrain.

Composition des parties communes :

Elles comprennent, d'une façon générale :

- Le gros œuvre de l'immeuble et ses fondations.
- L'ensemble de l'ossature portante de l'immeuble avec les plateformes de toiture sauf ce qui est mentionné dans la description des parties privées,
- La charpente de la toiture à versants et la charpente des plateformes,
- Le recouvrement en tuiles ou autres de la toiture à versants.
- L'isolation de base des plateformes (cf : notes diverses : isolation),
- L'étanchéité des plateformes,
- Toutes les zingeries extérieures,
- Les décharges d'eau de pluie.
- La structure horizontale séparant deux lots différents, à l'exception du recouvrement de la structure du lot supérieur et de la finition sous gîte ou dalle de béton du lot inférieur,



LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & Co S.P.R.L.
DE VERENIGDE LANDMETERS SCHATTERS & Co B.V.B.A.
G. SCHMIT - E. de PATOUL - J. CORNET - BUREAU LEGROS
succ. M. VAN DEN BERGEN - succ. J. INGHELIS

1040 Bruxelles-Brussel, rue de Haeme 111 de Haemestraat.
T.V.A.-B.T.W.: BE0649 632 556
ING: BE85363158426706 BIC: BBRUBEBB
BELFIUS: BE56068805025888 BIC: GKCCBE33
☎ (02) 649.63.79
☎ (02) 640.66.26
✉ info@neia.be

- L'installation électrique des parties communes.
- La (les) gaine(s) technique(s) commune(s) ainsi que les regards d'accès dont quelques-uns peuvent se trouver dans des lots privés.
- Au sous-sol, le palier et le local compteur. Les compteurs qui sont soit propriété des compagnies concernées soit propriété privée.
- Au rez-de-chaussée, le hall d'entrée avec sa volée d'escalier et le dégagement tout entier avec ses décorations tant plafond, murs que sol et la porte d'entrée de l'immeuble.
- La cage d'escalier depuis le sous-sol jusqu'au 3^{ème} étage et avec tous ses accessoires,
- Les murs mitoyens en général.
- L'ensemble du réseau d'égouttage à la condition qu'il dessert au moins deux lots de l'immeuble concerné (un tronçon d'égout ne desservant qu'un seul lot est considéré comme privatif jusqu'à l'embranchement dans l'égout commun).
- Le parement des façades avant et arrière.
- La corniche et l'habillage de la corniche ainsi que son étanchéité.
- Toutes les décorations de la façade avant en ce compris les balcons sauf les lisses restant privées.
- La structure horizontale délimitant les niveaux d'un seul lot en ce compris le gîte ou les dalles en béton.
- Les éventuelles cheminées servant à la ventilation/aération des locaux privatifs s'ils sont utilisés par plus d'une entité privée sauf celles mentionnées sur le plan comme condamnées. Ces dernières pourront être démontées par les propriétaires possédant les entités jouxtant ces cheminées. Ces travaux seront réalisés dans les régies de l'art et aux frais exclusifs du/des propriétaire(s) initiateur(s) de ce travail.

Composition des parties privées:

D'une manière générale,

- Toutes les conduites tant eau, gaz, électricité que décharges et égouts ne desservant qu'un seul lot jusqu'à l'embranchement avec les canalisations communes ;
- Tous les équipements sanitaires à l'usage exclusif d'un lot ;
- Tous les équipements de cuisine à l'usage exclusif d'un lot ;
- Toutes les installations électriques à usage exclusif d'un lot ;
- Toutes les installations de gaz à usage exclusif d'un lot ;
- Toutes les installations d'eau à usage exclusif d'un lot ;
- Tous les châssis de fenêtre à usage exclusif d'un lot (l'obligation de conserver l'harmonie de l'immeuble est toutefois de rigueur en cas de travaux à ses éléments);
- Toutes les portes d'entrée de chaque entité ;
- Toute l'installation de chauffage à usage exclusif d'un lot ;
- Tous les recouvrements de sols en ce compris les planchers ;
- Tous les plafonnages tant de plafonds que de murs ainsi que les décorations de quelque type que ce soit pour l'ensemble des décors des lots concernés ;
- L'installation de parophonie à l'exception de la plaquette à rue qui est commune ;
- Les installations d'alarme à usage exclusif d'un lot ;
- Les conduites de cheminées à usage exclusif d'un lot ;
- Les adoucisseurs ne desservant qu'un seul lot ;



LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & Co S.P.R.L.
DE VERENIGDE LANDMETERS SCHATTERS & Co B.V.B.A.
G. SCHMIT - E. de PATOUL - J. CORNET - BUREAU LEGROS
succ. M. VAN DEN BERGEN - succ. I. INGHELIS

1040 Bruxelles-Brussel, rue de Haerne 111 de Haernesstraat.
T.V.A.-B.T.W. : BE0649.632.556
ING : BE0649.632.556
BELFIUS : BE56068805025888 BIC : GKOCBEBB
☎ : info@gei.be

1040 Bruxelles-Brussel, rue de Haerne 111 de Haernesstraat.
T.V.A.-B.T.W. : BE0649.632.556
ING : BE0649.632.556
BELFIUS : BE56068805025888 BIC : GKOCBEBB
☎ : info@gei.be

Particularités

Le propriétaire de l'entité AD, pour, sans l'accord des autres copropriétaires, entreprendre toutes les démarches et travaux nécessaires afin de changer l'affectation des sous-sols actuels en locaux habitables et ainsi créer un duplex avec le rez-de-chaussée. Pour se faire, il est fort probable que des plans complets de l'immeuble soient exigés par l'urbanisme. Les copropriétaires devront laisser accès au géomètre pour la prise de mesure.

Chaque propriétaire d'une entité devra subir les servitudes de passage des canalisations desservant les parties privatives des autres lots.

Chaque propriétaire de chaque entité sera tenu de rendre son installation eau, gaz et électricité privative indépendante toute comme le téléphone et le câble de télévision.

Remarque relative aux surfaces données dans la description des entités.
Les surfaces présentées sont données à titre purement indicatif. Seul le plan et la dénomination des pièces permettent de définir chaque entité et les parties communes.

Notes diverses, notes techniques et particularités

Entretien de la cour arrière
La totalité des frais relatifs à la cour (entretien, aménagements, réparations, murs de séparations,...) est à charge du propriétaire du lot en ayant la jouissance. Il ne pourra cependant pas y ériger une quelconque construction sans l'autorisation préalable de l'association des copropriétaires et les autorisations administratives nécessaires en la matière.

Isolation

Pour tous les types de toitures, on considère comme communs les complexes d'isolation nécessaires à éviter, conformément aux règles de l'art, tous risques de condensation. La résistance thermique de ces complexes isolant pourra varier en fonction du type de toiture et du type de matériel isolant. Toutes épaisseurs supplémentaires destinées à améliorer l'isolation thermique ou acoustique des locaux privés sera entièrement à charge des propriétaires des locaux bénéficiant directement de cette amélioration.

Réunion division des lots

Les propriétaires des lots privatifs sont autorisés à entreprendre à l'intérieur de leur lot, tous travaux qui leur semblent nécessaires au bon aménagement de l'habitation. Ils sont autorisés à diviser et/ou réunir des lots communicants, à leur charge de respecter la stabilité et la remise en état des parties communes.

Compteurs eau, gaz, électricité

Les compteurs d'électricité, de gaz et les compteurs d'eau se trouvent dans les parties communes du sous-sol
Tous les locaux communs devront avoir un compteur commun général pour comptabiliser les consommations électriques des installations communes équipant ces locaux.

Chauffage

Chaque entité possède son propre système de chauffage.

Je certifie par la présente que les plans transmis à l'Administration Générale de la DOCUMENTATION PATRIMONIALE, MESURES & EVALUATIONS n'ont pas été modifiés depuis le dépôt. Une copie des métadonnées reprises dans la banque des données de l'AGDP est transmise au demandeur par mail. J'atteste que ces métadonnées communiquées se rapportent aux plans tels que déposés à l'AGDP.

En foi de quoi, j'ai dressé et signé le présent rapport, pour le compte de la s.p.r.l. GEI ASSOCIES & Co, pour servir et valoir ainsi que de droit.

Jordan CORNET
ing. G-E



LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & Co S.P.R.L.
DE VERENIGDE LANDMETERS SCHATTERS & Co B.V.B.A.
G. SCHMIT - E. de PATOUL - J. CORNET - BUREAU LEGROS
succ. M. VAN DEN BERGEN - succ. I. INGHELIS

1040 Bruxelles-Brussel, rue de Haerne 111 de Haernesstraat.
T.V.A.-B.T.W. : BE0649.632.556
ING : BE0649.632.556
BELFIUS : BE56068805025888 BIC : GKOCBEBB
☎ : info@gei.be

1040 Bruxelles-Brussel, rue de Haerne 111 de Haernesstraat.
T.V.A.-B.T.W. : BE0649.632.556
ING : BE0649.632.556
BELFIUS : BE56068805025888 BIC : GKOCBEBB
☎ : info@gei.be

Particularités

Le propriétaire de l'entité AD, pour, sans l'accord des autres copropriétaires, entreprendre toutes les démarches et travaux nécessaires afin de changer l'affectation des sous-sols actuels en locaux habitables et ainsi créer un duplex avec le rez-de-chaussée. Pour se faire, il est fort probable que des plans complets de l'immeuble soient exigés par l'urbanisme. Les copropriétaires devront laisser accès au géomètre pour la prise de mesure.

Chaque propriétaire d'une entité devra subir les servitudes de passage des canalisations desservant les parties privatives des autres lots.

Chaque propriétaire de chaque entité sera tenu de rendre son installation eau, gaz et électricité privative indépendante toute comme le téléphone et le câble de télévision.

Remarque relative aux surfaces données dans la description des entités.
Les surfaces présentées sont données à titre purement indicatif. Seul le plan et la dénomination des pièces permettent de définir chaque entité et les parties communes.

Notes diverses, notes techniques et particularités

Entretien de la cour arrière
La totalité des frais relatifs à la cour (entretien, aménagements, réparations, murs de séparations,...) est à charge du propriétaire du lot en ayant la jouissance. Il ne pourra cependant pas y ériger une quelconque construction sans l'autorisation préalable de l'association des copropriétaires et les autorisations administratives nécessaires en la matière.

Isolation

Pour tous les types de toitures, on considère comme communs les complexes d'isolation nécessaires à éviter, conformément aux règles de l'art, tous risques de condensation. La résistance thermique de ces complexes isolant pourra varier en fonction du type de toiture et du type de matériel isolant. Toutes épaisseurs supplémentaires destinées à améliorer l'isolation thermique ou acoustique des locaux privés sera entièrement à charge des propriétaires des locaux bénéficiant directement de cette amélioration.

Réunion division des lots

Les propriétaires des lots privatifs sont autorisés à entreprendre à l'intérieur de leur lot, tous travaux qui leur semblent nécessaires au bon aménagement de l'habitation. Ils sont autorisés à diviser et/ou réunir des lots communicants, à leur charge de respecter la stabilité et la remise en état des parties communes.

Compteurs eau, gaz, électricité

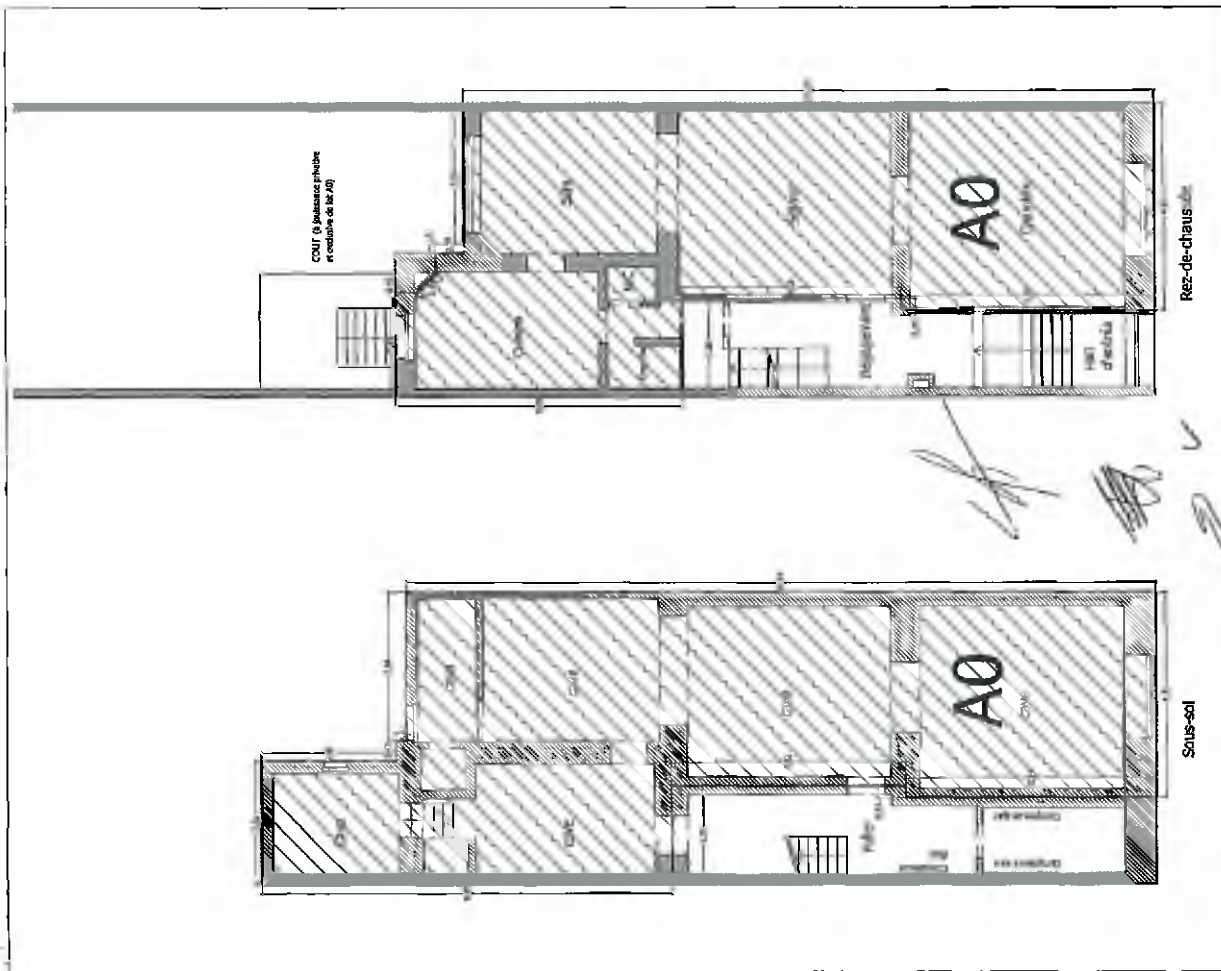
Les compteurs d'électricité, de gaz et les compteurs d'eau se trouvent dans les parties communes du sous-sol
Tous les locaux communs devront avoir un compteur commun général pour comptabiliser les consommations électriques des installations communes équipant ces locaux.

Chauffage

Chaque entité possède son propre système de chauffage.

Jordan CORNET
ing. G-E





Sous-sol

rez-de-chausée

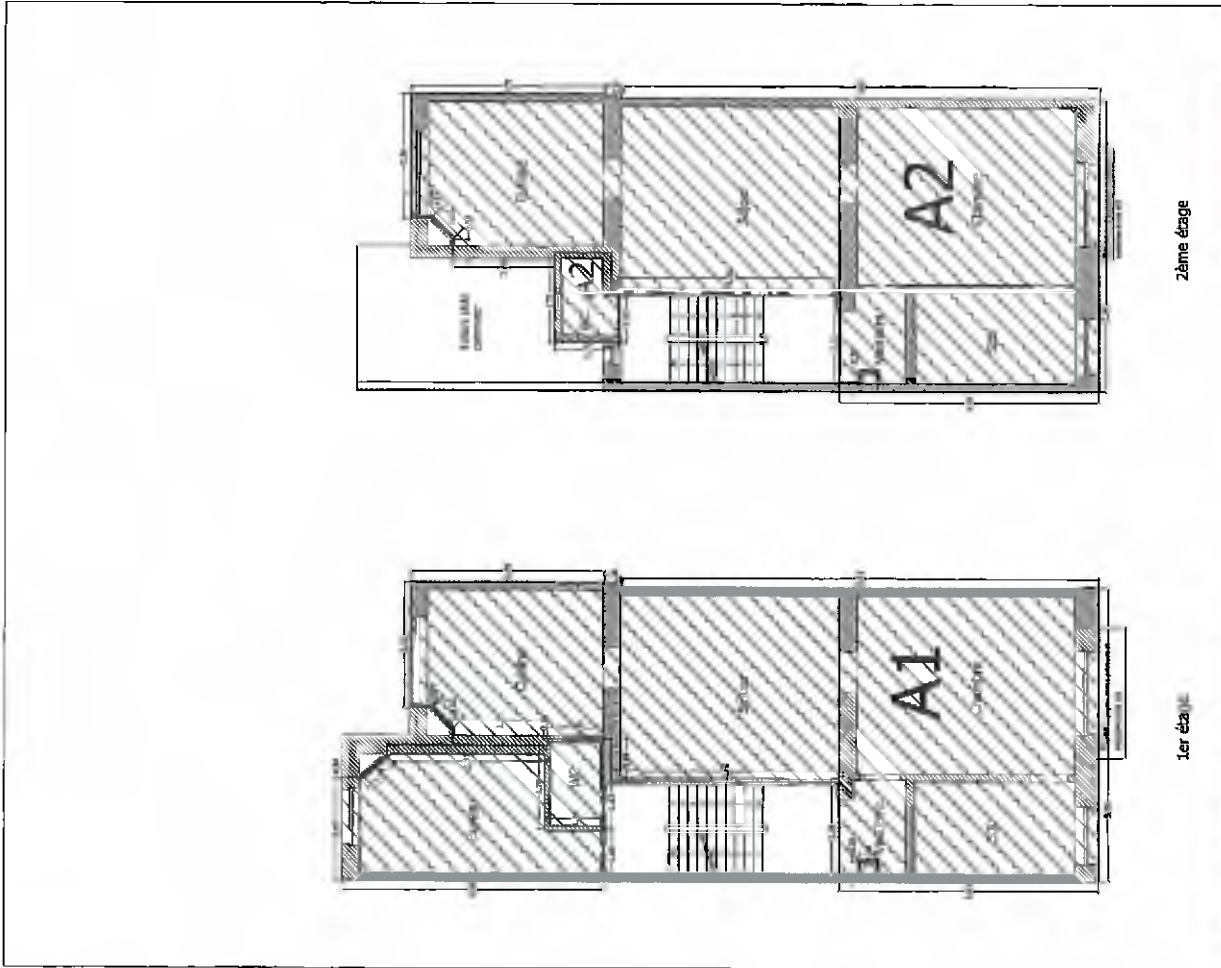
Situation actuelle

Commune de Molenbeek-Saint-Jean, 1ère Div., Section A, n°47n5
Rue Vandermoot 64

Représentation des parties communes - annexe à l'acte de base

N° de plan: 137-1/2008 | chef: 137-1/2008 | plan n°2 | échelle: 1/200

LES ARCHITECTES ASSOCIÉS
Société de droit belge
Rue de la Loi 10, 1050 Bruxelles
Téléphone: 02 735 11 11
E-mail: info@eip.be



1er étage

zème étage

Situation actuelle

Commune de Molenbeek-Saint-Jean, 1ère Div., Section A, n°47n5
Rue Vandermoot 64

Représentation des parties communes - Annexe à l'acte de base

N° de plan: 137-1/2008 | chef: 137-1/2008 | plan n°2 | échelle: 1/200

LES ARCHITECTES ASSOCIÉS
Société de droit belge
Rue de la Loi 10, 1050 Bruxelles
Téléphone: 02 735 11 11
E-mail: info@eip.be

Entité	Type de pièce	Niveau	Surface		Extra-Murs par		SNS		SNS		SNS		Parties communes par partie privée	Somme des surfaces nettes au sol	Quote-part des parties communes par partie privée
			Surface	Murs par	Surface	Murs par	Surface	Murs par	Surface	Murs par					
A0	Appartement rez-de-chaussée	-1 et 0	81,0	64,0	59,5	1,0	25,6	59,5	1,0	68,0	0,2	13,6	13,6	379	98,7
A1	Appartement 1er étage	1	78,0	54,0	11,5	0,8	9,2	54,0	1,0	1,5	0,3	0,5	63,7	245	63,7
A2	Appartement 2ème étage	2	66,0	54,0	1,5	0,8	1,2	54,0	1,0	0,5	0,2	0,2	55,4	213	55,4
A3	Appartement 3ème étage	3	55,0	47,0	0,8	0,8	37,6	47,0	0,8	0,15	0,15	0,0	42,4	163	42,4
Total			386,0										260,1	1000	

Immeuble situé
 Rue Vandermoot 64
 1050 BRUXELLES

TARIF DES DROITS-VARIS DES ÉCARQU, COUVRINES, AFFRANCHES À CHAQUE PARTIE PRIVATIVE

3ème étage

SUIVANT ACTES

Commune de Molenbeek-Saint-Jean, 1ère Div., Section A, n°47n5
 Rue Vandermoot 64

Régistré au Service de la Propriété Foncière de la Région de Bruxelles-Capitale



LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & Co S.P.R.L.
DE VERENIGDE LANDMETERS SCHATTERS & Co B.V.B.A.
G. SCHMIT - E. de PATOUL - J. CORNET - BUREAU LEGROS
 succ. M. VAN DEN BERGEN - succ. I. INGHELS

1040 Bruxelles-Brussel, rue de Haerne 111 de Haernesstraat
 T.V.A.-B.T.W.: BE0649 632 556 (02)649.63.79
 ING: BE65363159426706 BIC BBRUBEBB (02)640.66.26
 BELFIUS: BE56068905025888 BIC GKCCBEBB info@geia.be

G. SCHMIT - Gérant - Zaakvoerder
 E. de PATOUL - Gérant - Zaakvoerder
 J. CORNET - Gérant - Zaakvoerder

Bruxelles, 01/09/2020
 Maître Didier Vanneste
 Boulevard Général Wahis 43
 1030 BRUXELLES

n réf./o. réf. Vandermoot64/JC/18
 v. réf./a. réf.

Concerne : Acte de base - Rue Vandermoot 64 a 1080 Bruxelles

Cher Maître,

Suite à une modification des parties privatives demandées par la, voici une copie mise à jour et signée des documents préparatoires à l'acte de base du bien sis Rue Vandermoot 64 à 1080 Bruxelles.

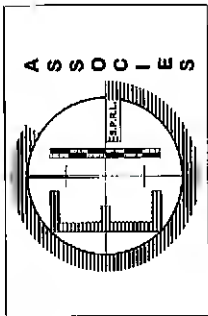
Nous vous prions de croire, cher Maître, à l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Pour les Géomètres-Experts
 Immobilie **LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & Co S.P.R.L.**

 Maître-Expert



*Evaluations de biens immeubles - Etats des lieux - Conseils techniques - Réceptions de travaux - Mesurages - Bornages - Lotissements - Reprises de mitoyenneté.
 Schattingen van onroerende goederen - Plaanbeschrijvingen - Technisch advies - Oplevering van werken Opmeringen - Afpalingen - Verkoopslagen - Maatvoornamen.*



LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & Co S.P.R.L.
DE VERENIGDE LANDMETERS SCHATTERS & Co B.V.B.A.
G. SCHMIT - E. de PATOUL - J. CORNET - BUREAU LEGROS
 succ. M. VAN DEN BERGEN - succ. I. INGHELS

1040 Bruxelles-Brussel, rue de Haerne 111 de Haernesstraat
 T.V.A.-B.T.W.: BE0649 632 556 (02)649.63.79
 ING: BE65363159426706 BIC BBRUBEBB (02)640.66.26
 BELFIUS: BE56068905025888 BIC GKCCBEBB info@geia.be

Rapport final permettant l'établissement d'un acte de base pour l'immeuble situé
Commune de Molenbeek-Saint-Jean,
Rue Vandermoot 64

Contenu :

- **Préambule**
- **Notes liminaires**
- **Description de l'immeuble et notes techniques particulières**
- **Plans de l'immeuble (annexes)**
- **Tableau des quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative (annexes)**
- **Attribution du numéro de référence pour le plan de délimitation délivré par l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale, Mesures et Evaluation, Service du plan de Bruxelles et du Brabant walton (annexes)**



1/09/2020

dossier: Vandermoot 64/JC/18





LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & Co S.P.R.L.
DE VERENIGDE LANDMETERS SCHATTERS & Co B.V.B.A.
G. SCHMIT - E. de PATOUL - J. CORNET - BUREAU LEGROS
succ. M. VAN DEN BERGEN - succ. I. INGHELIS

1040 Bruxelles-Brussel, rue de Haerne 111 de Haernestraat
T.V.A.-B.T.W. : BE0649 632 556
ING : BE585363159426706 BIC BBRUBEBB
BELFIUS : BE59066905025888 BIC GKCCBEBB
☎ : 02/649.66.26
✉ : info@eie.be

Préambule

L'an deux mille dix-huit, le 1^{er} septembre,

La SPRL « Les Géomètres-Experts Immobiliers Associés & Co » G. SCHMIT - E. de PATOUL - J. CORNET - BUREAU LEGROS), ayant établi ses bureaux rue de Haerne 111 à 1040 Bruxelles (tél.: 02/649.66.26 - fax : 02/640.66.26 - e-mail : info@eie.be, ici valablement représentée par Jordan CORNET, Ingénieur Industriel et Géomètre-Expert Assermenté inscrit au tableau sous le n° GE0121247

Agissant à la demande de :



Avec mission de procéder à la rédaction des documents préparatoires permettant l'établissement d'un acte de base pour l'immeuble situé :

Commune de MOLENBEEK-SAINT-JEAN, rue Vandernoot 64

comprenant, à la demande du requérant :

- quatre entités « appartement » dénommées ci-après de A0 à A3.



LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & Co S.P.R.L.
DE VERENIGDE LANDMETERS SCHATTERS & Co B.V.B.A.
G. SCHMIT - E. de PATOUL - J. CORNET - BUREAU LEGROS
succ. M. VAN DEN BERGEN - succ. I. INGHELIS

1040 Bruxelles-Brussel, rue de Haerne 111 de Haernestraat
T.V.A.-B.T.W. : BE0649 632 556
ING : BE585363159426706 BIC BBRUBEBB
BELFIUS : BE59066905025888 BIC GKCCBEBB
☎ : 02/649.66.26
✉ : info@eie.be

Notes liminaires

Le présent rapport a pu être établi sur base d'un relevé topographique de l'immeuble et des instructions du requérant permettant l'établissement des plans et le calcul des quotités des parties communes afférentes à chaque partie privative.

La division de l'immeuble telle qu'elle apparaît dans le présent rapport a été réalisée sur base des désignations du demandeur. Il n'entre pas dans la mission du géomètre-expert de procéder à la vérification du nombre de logements autorisé par l'administration(s) compétente(s) dans le domaine et du contrôle de la conformité avec le code du logement bruxellois ou tout autre règlement en la matière. Les affectations des lieux sont données sur base des instructions du requérant.

Ce calcul des quotités a été établi en tenant compte de la nouvelle loi du 2 juin 2010, modernisant et complétant la loi du 30 juin 1994 relative à la copropriété forcée d'immeubles ou de groupe d'immeubles bâtis.

Cette nouvelle loi et plus particulièrement les dispositions de l'Article 577-4 § 1^{er} de la loi du 2 juin 2010 prévoit que la fixation de la valeur respective de chaque partie privative doit tenir compte de :

- La superficie nette au sol,
- L'affectation,
- La situation de chaque partie privative.

L'Article 577-4 précise également que l'Acte de Base doit être accompagné d'un présent rapport motivé qui justifie la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative.

Le rapport motivé établi par le Géomètre-Expert reprend :

- la superficie nette au sol de chaque partie privative ;
- les coefficients appliqués pour tenir compte de la situation et de l'affectation.

La valeur respective de chaque partie privative n'est pas la valeur vénale mais bien une valeur spécifique pour la détermination des quotes-parts dans les parties communes.

Analyse des 3 critères fixant la valeur respective de chaque partie privative

- La superficie nette au sol :

Pour la détermination de cette superficie, le géomètre-expert s'est inspiré du "Code de Mesurage des Surfaces applicable aux immeubles bâtis - CMS-version 2010-12-13. La superficie nette au sol" (SNS) est assimilée, à la nuance détaillée ci-dessous, à la SURFACE INTRAMUROS (appelée SIM) dudit code qui précise entre autres :

"La SIM d'un plancher de l'immeuble, ou d'une partie du plancher, est la somme des surfaces de tous les polygones fermés dont les cotés sont constitués par les faces intérieures visibles des éléments de construction tels que murs de façades, murs mitoyens, murs et voiles intérieurs, colonnes et cloisons fixes.

Pour les locaux d'habitation, les cloisons sont toutes considérées comme fixes "

Dans la détermination de la superficie nette au sol, le géomètre-expert prendra en compte :

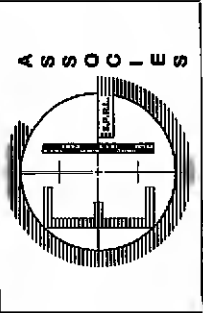
- la SIM ;
- la surface contenue dans les baies traversant des murs porteurs ;
- toutes les cloisons fixes situées à l'intérieur de l'entité privative et ne délimitant pas celle-ci ;



LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & Co S.P.R.L.
DE VERENIGDE LANDMETERS SCHATTERS & Co B.V.B.A.
G. SCHMIT - E. de PATOUIL - J. CORNET - BUREAU LEGROS
succ. M. VAN DEN BERGEN - succ. I. INGHELIS

1040 Bruxelles-Brussel, rue de Haerne 111 de Haernestraat
T.V.A.-B.T.W. : BE0849.632.556
ING : BE88363158426706 BIC : BBRUBEBB
BELFIUS : BE5908909025988 BIC : GKCCBEBB

☎ (02)649.63.79
☎ (02)640.66.26
✉ info@realb.be



LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & Co S.P.R.L.
DE VERENIGDE LANDMETERS SCHATTERS & Co B.V.B.A.
G. SCHMIT - E. de PATOUIL - J. CORNET - BUREAU LEGROS
succ. M. VAN DEN BERGEN - succ. I. INGHELIS

1040 Bruxelles-Brussel, rue de Haerne 111 de Haernestraat
T.V.A.-B.T.W. : BE0849.632.556
ING : BE88363158426706 BIC : BBRUBEBB
BELFIUS : BE5908909025988 BIC : GKCCBEBB

☎ (02)649.63.79
☎ (02)640.66.26
✉ info@realb.be

Les raisons motivant le géomètre-expert à prendre compte ces trois éléments sont les suivantes :

- tout mur porteur dans un immeuble est considéré comme une partie commune ; par contre, le propriétaire d'une entité jouira pleinement de la surface créée par la baie traversant un mur porteur, compte tenu du caractère non structurel et libre d'utilisation des cloisons fixes, le propriétaire d'une entité aura à tout moment, sans accord de la copropriété, ni modification nécessaire des quotités, la possibilité de déplacer, supprimer ou encore ajouter des cloisons fixes à l'intérieur de son entité.

Il est donc normal de prendre en considération la surface au sol de ces cloisons fixes et baies traversant des murs porteurs.

Il importe de souligner que deux appartements de même surface extra-muros peuvent avoir des quotités parts identiques alors que la SNS est légèrement différente.

Pour cette raison, dans le tableau récapitulatif, les surfaces brutes de chaque partie privative apparaissent. Ces surfaces sont déterminées selon les dispositions du Code de Mesurage dont question ci-dessus, et plus particulièrement selon la définition de la SEM ou Surface Extra-Muros.

Les deux superficies inscrites au tableau permettent de faire apparaître la différence entre "la superficie nette au sol" (SNS) et la "superficie brute" (SEM).

- L'affectation
- Il s'agit de considérer l'affectation du bien dans le sens de son utilisation, de l'usage qui en est fait : commerce, bureau, logement, ainsi que la destination des locaux annexés : cave, garage, mansarde, etc...
- L'affectation sera la même que celle reprise dans l'acte de base par le Notaire.

- La situation
- Il s'agit bien de la situation particulière de chaque partie privative dans l'ensemble immobilier concerné.
- Un même appartement situé à des niveaux différents peut avoir une valeur relative différente.

Le Géomètre-Expert apprécie l'influence que peuvent avoir les étages sur la valeur respective des parties privatives, en tenant compte de la présence ou l'absence d'un ascenseur, de la localisation (en façade avant, arrière ou latérale, etc.) Il tiendra compte aussi de l'éventuel usage privatif d'une partie commune, au profit d'une partie privative (surface à usage de jardin, toiture plate aménagée en terrasse).

Ces critères d'affectation et de situation seront mis en évidence par l'utilisation de coefficients pondérant les superficies nettes au sol de chaque local par entité privative.

Les superficies nettes au sol pondérées sont ensuite sommées pour délimiter une superficie nette au sol pondérée par entité permettant d'établir les quotités-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative.

Description de l'immeuble

Description des entités privatives :

L'appartement rez-de-chaussée dénommé « A0 » comprend :

- En propriété privative et exclusive :
 - Au sous-sol : les 6 caves.
 - Au rez-de-chaussée : une chambre, un séjour central, une salle à manger, une cuisine, un WC et une douche.
- En jouissance privative et exclusive :
 - Au rez-de-chaussée : la cour arrière (avec les rampes d'escaliers d'accès à cette cour).
- En copropriété et indivision forcée :
 - Les 379/1.000^{èmes} des parties communes dont le terrain.

L'appartement 1^{er} étage dénommé « A1 » comprend :

- En propriété privative et exclusive :
 - Au 1^{er} étage : une chambre avant, une salle de bains, un vestiaire, un séjour, une cuisine
 - A l'entresol 0.5 : un bureau et un WC.
- En jouissance privative et exclusive :
 - Au 1^{er} étage : le balcon.
- En copropriété et indivision forcée :
 - Les 245/1.000^{èmes} des parties communes dont le terrain.

L'appartement 2^{ème} étage dénommé « A2 » comprend :

- En propriété privative et exclusive :
 - Au 2^{ème} étage : une chambre avant, une salle de bains, un vestiaire, un séjour, une cuisine.
 - A l'entresol 1.5 : un WC.
- En jouissance privative et exclusive :
 - Au 1^{er} étage : le balcon.
- En copropriété et indivision forcée :
 - Les 213/1.000^{èmes} des parties communes dont le terrain.

L'appartement 3^{ème} étage dénommé « A3 » comprend :

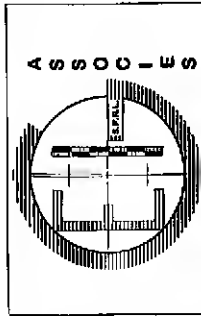
- En propriété privative et exclusive :
 - Au 3^{ème} étage : un hall, une salle de douche, une cuisine, un séjour, une chambre.
 - Grenier : un grenier
- En copropriété et indivision forcée :
 - Les 163/1.000^{èmes} des parties communes dont le terrain.

Composition des parties communes :

Elles comprennent, d'une façon générale :

- > Le gros œuvre de l'immeuble et ses fondations,
- > L'ensemble de l'ossature portante de l'immeuble avec les plateformes de toiture sauf ce qui est mentionné dans la description des parties privatives,
- > La charpente de la toiture à versants et la charpente des plateformes,
- > Le recouvrement en tuiles ou autres de la toiture à versants,
- > L'isolation de base des plateformes (cf : notes diverses : isolation),
- > L'étanchéité des plateformes,
- > Toutes les zingueries extérieures,
- > Les décharges d'eau de pluie,
- > La structure horizontale séparant deux lots différents, à l'exception du recouvrement de la structure du lot supérieur et de la finition sous gîtage ou dalle de béton du lot inférieur.





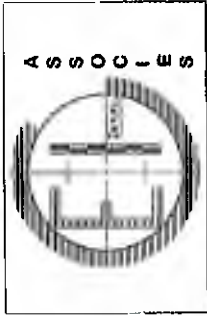
LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & Co S.P.R.L.
DE VERENIGDE LANDMETERS SCHATTERS & Co B.V.B.A.
G. SCHMIT - E. de PATOUIL - J. CORNET - BUREAU LEGROS
succ. M. VAN DEN BERGEN - succ. I. INGHELIS

1040 Bruxelles-Brussel, rue de Haeme 111 de Haemestraat.
T.V.A.-B.T.W.: BE0649 632 556
ING: BE35363158426706
BELFIUS: BE56068905025888
☎ (02)649.63.79
✉ info@geala.be

- L'installation électrique des parties communes.
- La (les) gaine(s) technique(s) commune(s) ainsi que les regards d'accès dont quelques-uns peuvent se trouver dans des lots privés.
- Au sous-sol, le palier et le local compteur. Les compteurs qui sont soit propriété des compagnies concernées soit propriété privée.
- Au rez-de-chaussée, le hall d'entrée avec sa volée d'escalier, et le dégagement tout entier avec ses décorations tant plafond, murs que sol et la porte d'entrée de l'immeuble.
- La cage d'escalier depuis le sous-sol jusqu'au 3^{ème} étage et avec tous ses accessoires.
- Les murs mitoyens en général.
- L'ensemble du réseau d'égoûtage à la condition qu'il dessert au moins deux lots de l'immeuble concerné (un tronçon d'épout ne desservant qu'un seul lot est considéré comme privatif jusqu'à l'embranchement dans l'épout commun).
- Le parement des façades avant et arrière.
- La corniche et l'habillage de la corniche ainsi que son étanchéité.
- Toutes les décorations de la façade avant en ce compris les balcons sauf les lisses restant privées.
- La structure horizontale divisant les niveaux d'un seul lot en ce compris le gitage et/ou les dalles en béton.
- Les éventuelles cheminées servant à la ventilation/aération des locaux privés s'ils sont utilisés par plus d'une entité privée sans celles mentionnées sur le plan comme condamnées. Ces dernières pourront être démontées par les propriétaires possédant les entités jointant ces cheminées. Ces travaux seront réalisés dans les règles de l'art et aux frais exclusif du(des) propriétaire(s) initiateur(s) de ce travail.

Composition des parties privées.

- D'une manière générale,
- Toutes les conduites tant eau, gaz, électricité que décharges et égouts ne desservant qu'un seul lot jusqu'à l'embranchement avec les canalisations communes;
 - Tous les équipements sanitaires à l'usage exclusif d'un lot;
 - Tous les équipements de cuisine à l'usage exclusif d'un lot;
 - Toutes les installations électriques à usage exclusif d'un lot;
 - Toutes les installations de gaz à usage exclusif d'un lot;
 - Tous les châssis de fenêtre à usage exclusif d'un lot;
 - L'immeuble est toutefois de rigueur en cas de travaux à ses éléments;
 - Toutes les portes d'entrée de chaque entité;
 - Toute l'installation de chauffage à usage exclusif d'un lot;
 - Tous les recouvrements de sols en ce compris les planchers;
 - Tous les plafonnages tant de plafonds que de murs ainsi que les décorations de quelque type que ce soit pour l'ensemble des décors des lots concernés;
 - L'installation de parlophonie à l'exception de la plaque à rue qui est commune;
 - Les installations d'alarme à usage exclusif d'un lot;
 - Les conduites de cheminées à usage exclusif d'un lot;
 - Les adoucisseurs ne desservant qu'un seul lot;



LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & Co S.P.R.L.
DE VERENIGDE LANDMETERS SCHATTERS & Co B.V.B.A.
G. SCHMIT - E. de PATOUIL - J. CORNET - BUREAU LEGROS
succ. M. VAN DEN BERGEN - succ. I. INGHELIS

1040 Bruxelles-Brussel, rue de Haeme 111 de Haemestraat.
T.V.A.-B.T.W.: BE0649 632 556
ING: BE35363158426706
BELFIUS: BE56068905025888
☎ (02)649.63.79
✉ info@geala.be

Note : Diverses notes techniques et particularités

Entretien de la cour arrière

La totalité des frais relatifs à la cour (entretien, aménagements, réparations, murs de séparations, ...) est à charge du propriétaire du lot en ayant la jouissance. Il ne pourra cependant pas y ériger une quelconque construction sans l'autorisation préalable de l'association des copropriétaires et les autorisations administratives nécessaires en la matière.

Isolation

Pour tous les types de toitures, on considère comme communs les complexes d'isolation nécessaires à éviter, conformément aux règles de l'art, tous risques de condensation. La résistance thermique de ces complexes isolant pourra varier en fonction du type de toiture et du type de matériel isolant. Toutes épaisseurs supplémentaires destinées à améliorer l'isolation thermique ou acoustique des locaux privés sera entièrement à charge des propriétaires des locaux bénéficiant directement de cette amélioration.

Réunion division des lots

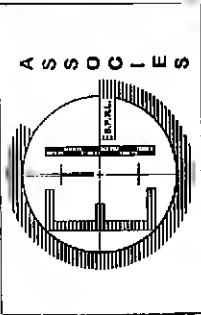
Les propriétaires des lots privés sont autorisés à entreprendre à l'intérieur de leur lot, tous travaux qui leur semblent nécessaires au bon aménagement de l'habitation. Ils sont autorisés à diviser et/ou réunir des lots communicants, à leur charge de respecter la stabilité et la remise en état des parties communes.

Compteurs eau, gaz, électricité

Les compteurs d'électricité, de gaz et les compteurs d'eau se trouvent dans les parties communes du sous-sol
Tous les locaux communs précités devront avoir un compteur commun général pour comptabiliser les consommations électriques des installations communes équipant ces locaux.

Chauffage

Chaque entité possède son propre système de chauffage.



LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & Co S.P.R.L.
 DE VERENIGDE LANDMETERS SCHATTERS & Co B.V.B.A.
G. SCHMIT - E. de PATOUIL - J. CORNET - BUREAU LEGROS
 succ. M. VAN DEN BERGEN - succ. I. INGHELIS

1040 Bruxelles-Brussel, rue de Haeme 111 de Haemestraat.
 T.V.A.-B.T.W.: BE0649 632 656
 ING.: BE6363169426706 BIC: BRUBEB33
 BELFIUS: BE6068905025888 BIC: GKCCBEBB
 ☎ (02)649.63.79
 📠 (02)640.66.26
 ✉ info@gei.be

Particularités

Le propriétaire de l'entité A0, pourra, sans l'accord des autres copropriétaires, entreprendre toutes les démarches et travaux nécessaires afin de changer l'affectation des sous-sols actuels en locaux habitables et ainsi créer un duplex avec le rez-de-chaussée. Pour ce faire, il est fort probable que des plans complets de l'immeuble soient exigés par l'urbanisme. Les copropriétaires devront laisser accès au géomètre pour la prise de mesure.

Chaque propriétaire d'une entité devra subir les servitudes de passage des canalisations desservant les parties privatives des autres lots.

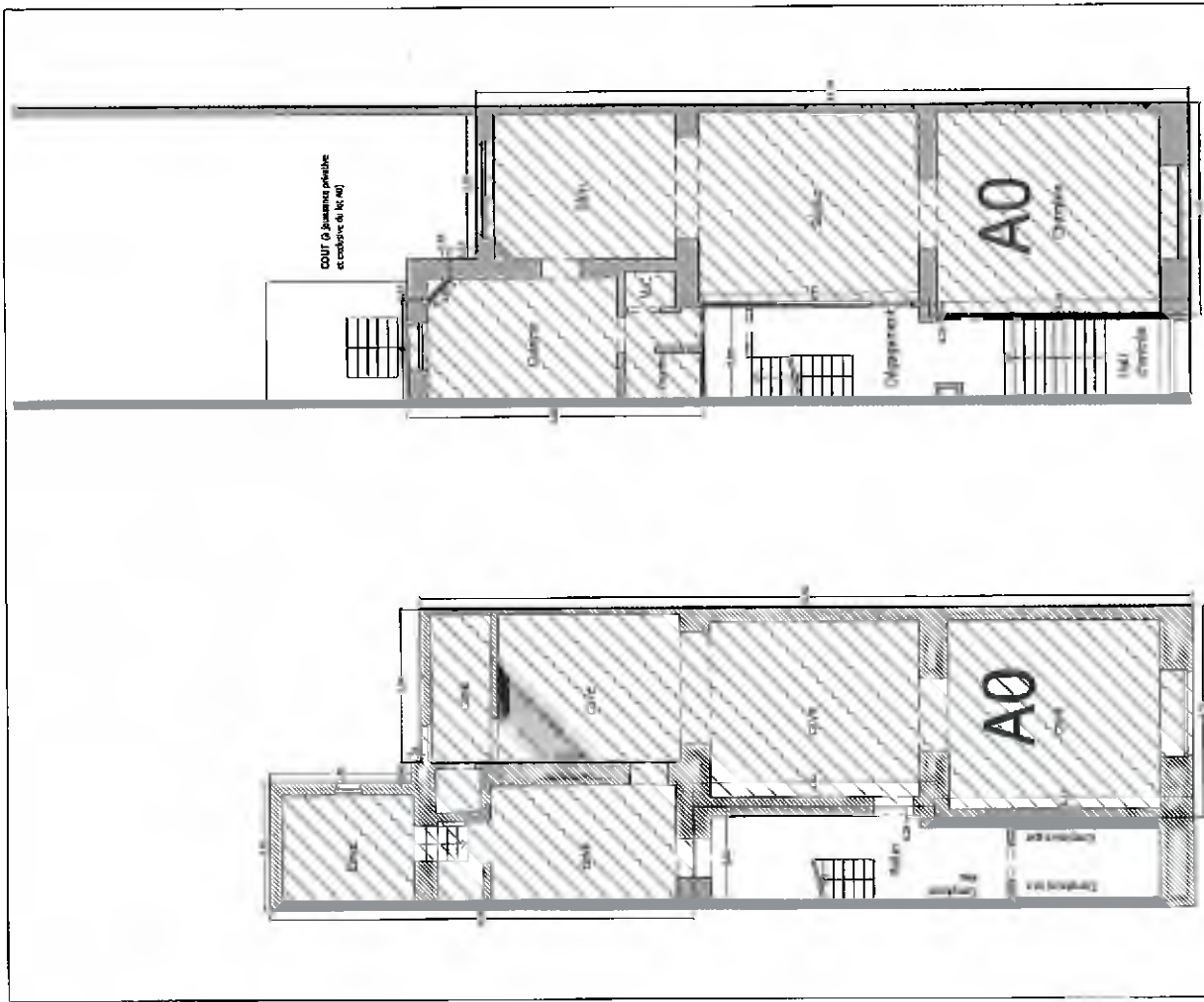
Chaque propriétaire de chaque entité sera tenu de rendre son installation eau, gaz et électricité privative indépendante toute comme le téléphone et le câble de télévision.


Remarque relative aux surfaces données dans la description des entités :
 Les surfaces présentées sont données à titre purement indicatif. Seul le plan et la dénomination des pièces permettent de définir chaque entité et les parties communes.

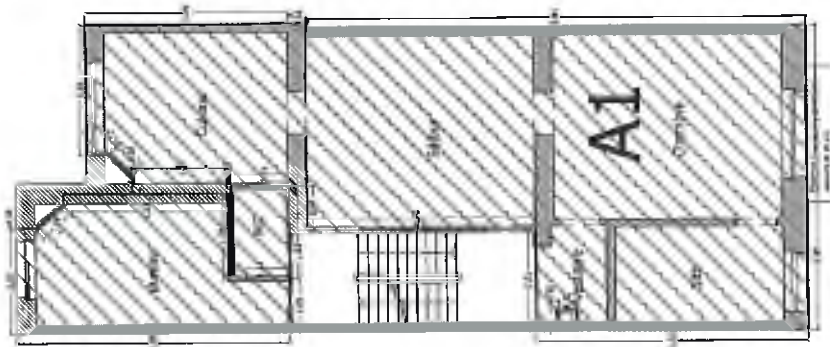
Je certifie par la présente que les plans transmis à l'Administration Générale de la DOCUMENTATION PATRIMONIALE, MESURES & EVALUATIONS n'ont pas été modifiés depuis le dépôt. Une copie des métradosées reprises dans la banque des données de l'AGDP est transmise au demandeur par mail. J'atteste que ces métradosées communiquées se rapportent aux plans tels que déposés à l'AGDP.

En foi de quoi, j'ai dressé et signé le présent rapport, pour le compte de la s.p.r.l. GEI ASSOCIÉS & Co, pour servir et valoir ainsi que de droit.

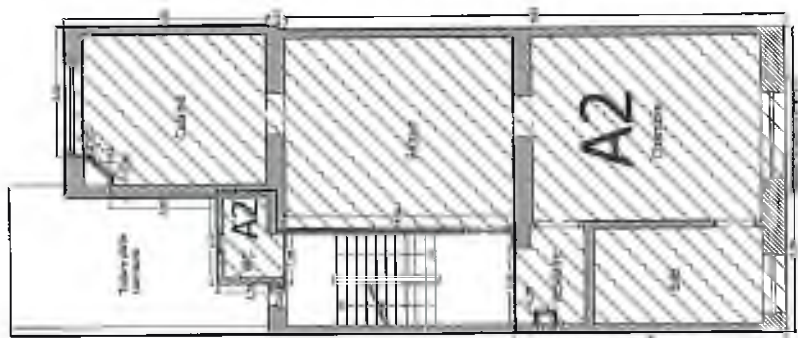

 Jordan CORNET
 Ing. G-E



 <p>LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & CO sprl G. SCHMIT - E. de PATOUIL - J. CORNET - Bureau LEGROS - succ. Bureau M. VAN DEN BERGEN - succ. Bureau Ingelès</p>	
<p>Ing. Géomètre-Expert - 020121047 100 Rue Achille - 1050 Ixelles - Bruxelles Belgique</p>	
<p>Situation actuelle</p>	
<p>Commune de Molenbeek-Saint-Jean, 1ère Div., Section A, n°47n5 Rue Vanderroot 64</p>	
<p>Représentation des parties communes - Annexe à l'acte de base</p>	
<p>plan n°</p>	<p>échelle : 1/200</p>



1er étage



2ème étage



3ème étage



grenier

Situation actuelle

Commune de Molenbeek-Saint-Jean, 1ère Div., Section A, n°4715
Rue Vandermoot 64

Représentation des parties communes - Annexe à l'acte de base

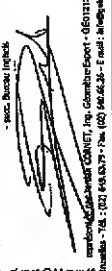
LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & CO sprl
G. COENIG - J. COENIG - Bureau Liégeois - 1000, Avenue N. VAN DEN BEECK
- Parc Boverie Impele
LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & CO sprl
G. COENIG - J. COENIG - Bureau Liégeois - 1000, Avenue N. VAN DEN BEECK
- Parc Boverie Impele

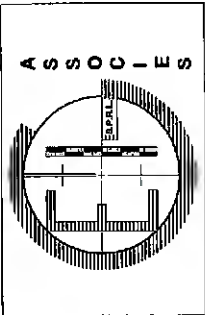
Situation actuelle

Commune de Molenbeek-Saint-Jean, 1ère Div., Section A, n°47n5
Rue Vandermoot 64

Représentation des parties communes - Annexe à l'acte de base

LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & CO sprl
G. COENIG - J. COENIG - Bureau Liégeois - 1000, Avenue N. VAN DEN BEECK
- Parc Boverie Impele





Rapport final permettant l'établissement d'un acte de base pour
l'immeuble situé
Commune de Molenbeek-Saint-Jean,
Rue Vandernoot 64

- Contenu :
- Préambule
 - Notes liminaires
 - Description de l'immeuble et notes techniques particulières
 - Plans de l'immeuble (annexes)
 - Tableau des quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative (annexes)
 - Attribution du numéro de référence pour le plan de délimitation délivré par l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale, Mesures et Evaluation, Service du plan de Bruxelles et du Brabant wallon (annexes)



dossier Vandernoot 64/IC/18

1/09/2020



TABLEAU DES QUOTES-PARTS DES PARTIES COMMUNES AFFÉRENTES À CHAQUE PARTIE PRIVATIVE

Immeuble situé
Rue Vandernoot 64
1080 BRUXELLES

Entité	Type de pièce	Niveau	Parties privatives				Parties commune en jouissance privative et exclusive pour une partie privative			Somme des Superficies nettes au sol pondérées	Quote-part des parties communes par partie privative <small>(art. 577-4)</small> $J = h / \sum h \times 1000$ <small>(1000/1000èmes)</small>							
			Surface Extra-Muros par entité	Superficies nettes au sol par local			Superficies nettes au sol par espace											
				SEM	SNS	Coefficient pondération	SNS pondérée	SNS	Coefficient pondération			SNS pondérée						
				a	b	c	$d = b \times c$	e	$f \times e$			$g = f \times e$						
			(m ²)	(m ²)		(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)								
A0	Appartement rez-de-chaussée	-1 et 0	81,0	64,0	0,4	25,6	68,0	0,2	13,6	98,7	379							
	Sous-sol : cave	-1										70,0	59,5	1,0	59,5			
	Rez-de-chaussée	0																
	cour	0																
Appartement rez-de-chaussée			85,1				13,6											
A1	Appartement 1er étage	1	78,0	54,0	1,0	54,0	1,5	0,3	0,5	63,7	245							
	Appartement	1																
	Entresol (bureau+WC)	1											11,5	0,8	9,2			
	Balcon	1																
Appartement 1er étage			63,2				0,5											
A2	Appartement 2ème étage	2	66,0	54,0	1,0	54,0	0,5	0,3	0,2	55,4	213							
	Appartement	2																
	WC	2											1,5	0,8	1,2			
	Balcon	2																
Appartement 2ème étage			55,2				0,2											
A3	Appartement 3ème étage	3	55,0	47,0	0,8	37,6				42,4	163							
	Appartement	3																
	Grenier	3											32,0	0,15	4,8			
		3																
Appartement 3ème étage			42,4				0,0											
Totaux			388,0						260,1	1000								



LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & Co S.P.R.L.
DE VERENIGDE LANDMETERS SCHATTERS & Co B.V.B.A.
G. SCHMIT - E. de PATOUL - J. CORNET - BUREAU LEGROS
succ. M. VAN DEN BERGEN - succ. I. INGHELIS

1040 Bruxelles-Brussel, rue de Haeme 111 de Haemestraat.
T.V.A.-B.T.W. : BE0649.632.556
ING : BE65363159428706 BIC : BBRUBEBB
BELFIUS : BE56068805025988 BIC : GKCCBEBB

☎ (02)649.63.79
📠 (02)640.66.25
✉ info@geia.be

Préambule

L'an deux mille dix-huit, le 1^{er} septembre,

La SPRL « Les Géomètres-Experts Immobiliers Associés & Co » G. SCHMIT - E. de PATOUL - J. CORNET - BUREAU LEGROS), ayant établi ses bureaux rue de Haeme 111 à 1040 Bruxelles (tél. : 02/649.63.79 - fax. : 02/640.66.28 - e.mail : info@geia.be, ici valablement représentées par Jordan CORNET, Ingénieur Industriel et Géomètre-Expert Assementé inscrit au tableau sous le n° GE0121247

Agissant à la demande de :

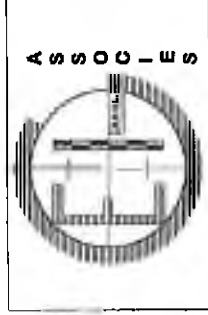


Avec mission de procéder à la rédaction des documents préparatoires permettant l'établissement d'un acte de base pour l'immeuble situé :

Commune de MOLENBEEK-SAINT-JEAN, rue Vandermoot 64

comprenant, à la demande du requérant :

- quatre entités « appartement » dénommées ci-après de A0 à A3



LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & Co S.P.R.L.
DE VERENIGDE LANDMETERS SCHATTERS & Co B.V.B.A.
G. SCHMIT - E. de PATOUL - J. CORNET - BUREAU LEGROS
succ. M. VAN DEN BERGEN - succ. I. INGHELIS

1040 Bruxelles-Brussel, rue de Haeme 111 de Haemestraat.
T.V.A.-B.T.W. : BE0649.632.556
ING : BE65363159428706 BIC : BBRUBEBB
BELFIUS : BE56068805025988 BIC : GKCCBEBB

☎ (02)649.63.79
📠 (02)640.66.25
✉ info@geia.be

Notes liminaires

Le présent rapport a pu être établi sur base d'un relevé topographique de l'immeuble et des instructions du requérant permettant l'établissement des plans et le calcul des quotités des parties communes afférentes à chaque partie privative.

La division de l'immeuble telle qu'elle apparaît dans le présent rapport a été réalisée sur base des desideratas du demandeur. Il n'entre pas dans la mission du géomètre-expert de procéder à la vérification du nombre de logements autorisés par l'(les)administration(s) compétente(s) dans le domaine et du contrôle de la conformité avec le code du logement bruxellois ou tout autre règlement en la matière. Les affectations des lieux sont données sur base des instructions du requérant.

Ce calcul des quotités a été établi en tenant compte de la nouvelle loi du 2 juin 2010, modernisant et complétant la loi du 30 juin 1994 relative à la copropriété forcée d'immeubles ou de groupe d'immeubles bâtis.

Cette nouvelle loi et plus particulièrement les dispositions de l'Article 577-4 § 1^{er} de la loi du 2 juin 2010 prévoit que la fixation de la valeur respective de chaque partie privative doit tenir compte de :

- La superficie nette au sol,
- L'affectation,
- La situation de chaque partie privative.

L'Article 577-4 précise également que l'Acte de Base doit être accompagné d'un présent rapport motivé qui justifie la fixation de la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative.

Le rapport motivé établi par le Géomètre-Expert reprend :

- la superficie nette au sol de chaque partie privative ;
- les coefficients appliqués pour tenir compte de la situation et de l'affectation

La valeur respective de chaque partie privative n'est pas la valeur vénale mais bien une valeur spécifique pour la détermination des quotes-parts dans les parties communes.

Analyse des 3 critères fixant la valeur respective de chaque partie privative :

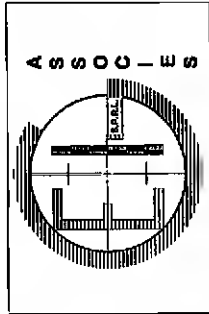
- La superficie nette au sol :

Pour la détermination de cette superficie, le géomètre-expert s'est inspiré du "Code de Mesurage des Surfaces applicable aux Immeubles Bâti - CMS - Version 2010-12-13. La superficie nette au sol" (SNS) est assimilée, à la nuance détaillée ci-dessous, à la SURFACE INTRAMUROS (appelée SIM) dudit code qui précise entre autres :

"La SIM d'un plancher de l'immeuble, ou d'une partie du plancher, est la somme des surfaces de tous les polygones fermés possibles dont les côtés sont constitués par les faces intérieures visibles des éléments de construction tels que murs de façades, murs mitoyens, murs et voiles intérieurs, colonnes et cloisons fixes.
Pour les locaux d'habitation, les cloisons sont toutes considérées comme fixes."

Dans la détermination de la superficie nette au sol, le géomètre-expert prendra en compte

- la SIM ;
- la surface contenue dans les baies traversant des murs porteurs ;
- toutes les cloisons fixes situées à l'intérieur de l'entité privative et ne délimitant pas celle-ci ;



LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & Co S.P.R.L.
DE VERENIGDE LANDMETERS SCHATTERS & Co B.V.B.A.
G. SCHMIT - E. de PATOUL - J. CORNET - BUREAU LEGROS
succ. M. VAN DEN BERGEN - succ. I. INGHELIS

1040 Bruxelles-Brussel, rue de Haerne 111 de Haernestraat
T.V.A.-B.T.W. : BE0649 632 556 (02)649.63.73
ING : BE85363159426706 BIC : BBRUBEBB (02)640.66.26
BELFIUS : BE56068905025988 BIC : GKOCBEBB info@asosci.s

Les raisons motivant le géomètre-expert à prendre compte ces trois éléments sont les suivantes

- tout mur porteur dans un immeuble est considéré comme une partie commune ; par contre, le propriétaire d'une entité jouira pleinement de la surface créée par la baie traversant un mur porteur, compte tenu du caractère non structurel et libre d'utilisation des cloisons fixes, le propriétaire d'une entité aura à tout moment, sans accord de la copropriété, ni modification nécessaire des quotes, la possibilité de déplacer, supprimer ou encore ajouter des cloisons fixes à l'intérieur de son entité.

Il est donc normal de prendre en considération la surface au sol de ces cloisons fixes et baies traversant des murs porteurs.

Il importe de souligner que deux appartements de même surface extra-muros peuvent avoir des quotes-parts identiques alors que la SNS est légèrement différente.

Pour cette raison, dans le tableau récapitulatif, les surfaces brutes de chaque partie privative apparaissent. Ces surfaces sont déterminées selon les dispositions du Code de Mesurage dont question ci-dessus, et plus particulièrement selon la définition de la SEM ou Surface Extra-Muros.

Les deux superficies inscrites au tableau permettent de faire apparaître la différence entre "la superficie nette au sol" (SNS) et la "superficie brute" (SEM).

- L'affectation

Il s'agit de considérer l'affectation du bien dans le sens de son utilisation, de l'usage qui en est fait (commerce, bureau, logement, ainsi que la destination des locaux annexes : cave, garage, manèdre, etc...). L'affectation sera la même que celle reprise dans l'acte de base par le Notaire.

- La situation

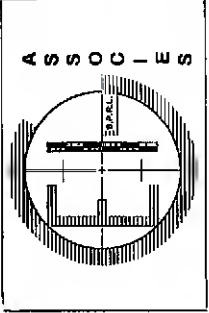
Il s'agit bien de la situation particulière de chaque partie privative dans l'ensemble immobilier concerné.

Un même appartement situé à des niveaux différents peut avoir une valeur relative différente.

Le Géomètre-Expert apprécie l'influence que peuvent avoir les étages sur la valeur respective des parties privatives, en tenant compte de la présence ou l'absence d'un ascenseur, de la localisation (en façade avant, arrière ou latérale, etc.) Il tiendra compte aussi de l'éventuel usage privatif d'une partie commune, au profit d'une partie privative (surface à usage de jardin, toiture plate aménagée en terrasse.)

Ces critères d'affectation et de situation seront mis en évidence par l'utilisation de coefficients pondérant les superficies nettes au sol de chaque local par entité privative.

Les superficies nettes au sol pondérées sont ensuite sommées pour définir une superficie nette au sol pondérée par entité permettant d'établir les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative.



LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & Co S.P.R.L.
DE VERENIGDE LANDMETERS SCHATTERS & Co B.V.B.A.
G. SCHMIT - E. de PATOUL - J. CORNET - BUREAU LEGROS
succ. M. VAN DEN BERGEN - succ. I. INGHELIS

1040 Bruxelles-Brussel, rue de Haerne 111 de Haernestraat
T.V.A.-B.T.W. : BE0649 632 556 (02)649.63.73
ING : BE85363159426706 BIC : BBRUBEBB (02)640.66.26
BELFIUS : BE56068905025988 BIC : GKOCBEBB info@asosci.s

Description de l'immeuble

Description des entités privatives :

L'appartement rez-de-chaussée dénommé « A0 » comprend :

En propriété privative et exclusive :

Au sous-sol : les 6 caves,

Au rez-de-chaussée : une chambre, un séjour central, une salle à manger, une cuisine, un WC et une douche.

En jouissance privative et exclusive :

Au rez-de-chaussée : la cour arrière (avec les rampes d'escaliers d'accès à cette cour).

En copropriété et indivision forcée :

Les 379 /1.000^{ème} des parties communes dont le terrain.

L'appartement 1^{er} étage dénommé « A1 » comprend :

En propriété privative et exclusive :

Au 1^{er} étage : une chambre avant, une salle de bains, un vestiaire, un séjour, une cuisine

A l'entresol 0.5 : un bureau et un WC.

En jouissance privative et exclusive :

Au 1^{er} étage : le balcon.

En copropriété et indivision forcée :

Les 245 /1.000^{ème} des parties communes dont le terrain.

L'appartement 2^{ème} étage dénommé « A2 » comprend :

En propriété privative et exclusive :

Au 2^{ème} étage : une chambre avant, une salle de bains, un vestiaire, un séjour, une cuisine.

A l'entresol 1.5 : un WC.

En jouissance privative et exclusive :

Au 1^{er} étage : le balcon.

En copropriété et indivision forcée :

Les 213 /1.000^{ème} des parties communes dont le terrain.

L'appartement 3^{ème} étage dénommé « A3 » comprend :

En propriété privative et exclusive :

Au 3^{ème} étage : un hall, une salle de douche, une cuisine, un séjour, une chambre.

Grenier : un grenier

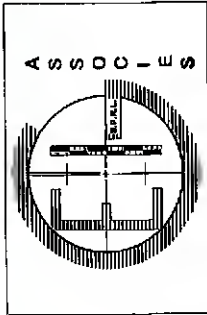
En copropriété et indivision forcée :

Les 163 /1.000^{ème} des parties communes dont le terrain.

Composition des parties communes :

Elles comprennent, d'une façon générale :

- > Le gros œuvre de l'immeuble et ses fondations,
- > L'ensemble de l'ossature portante de l'immeuble avec les plateformes de toiture sauf ce qui est mentionné dans la description des parties privatives,
- > La charpente de la toiture à versants et la charpente des plateformes,
- > Le recouvrement en tuiles ou autres de la toiture à versants,
- > L'isolation de base des plateformes (cf. notes diverses : isolation),
- > L'étanchéité des plateformes,
- > Toutes les zingheries extérieures,
- > Les décharges d'eau de pluie,
- > La structure horizontale séparant deux lots différents, à l'exception du recouvrement de la structure du lot supérieur et de la finition sous glisse ou dalle de béton du lot inférieur,



LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & Co S.P.R.L.
DE VERENIGDE LANDMETERS SCHATTERS & Co B.V.B.A.
G. SCHMIT - E. de PATOUL - J. CORNET - BUREAU LEGROS
 succ. M. VAN DEN BERGEN - succ. I. INGHELIS

1040 Bruxelles-Brussel, rue de Haerne 111 de Haerestraat.
 T.V.A.-B.T.W.: BE0649 632 558
 ING: BE3633158428706 BIC: BRURBEBB
 BELFIUS: BE56069905025888 BIC: GKCCBEBB
 ☎ (02)649.63.79
 📠 (02)640.66.26
 ✉ info@gea.be

- L'installation électrique des parties communes.
- La (les) gaine(s) technique(s) commune(s) ainsi que les regards d'accès dont quelques-uns peuvent se trouver dans des lots privatifs.
- Au sous-sol, le palier et le local compteur. Les compteurs qui sont soit propriété des compagnies concernées soit propriété privée.
- Au rez-de-chaussée, le hall d'entrée avec sa volée d'escalier et le dégagement tout entier avec ses décorations tant plafond, murs que sol et la porte d'entrée de l'immeuble.
- La cage d'escalier depuis le sous-sol jusqu'au 3^{ème} étage et avec tous ses accessoires.
- Les murs mitoyens en général.
- L'ensemble du réseau d'évacuation à la condition qu'il dessert au moins deux lots de l'immeuble concerné (un tronçon d'égout ne desservant qu'un seul lot est considéré comme privatif jusqu'à l'embranchement dans l'égout commun).
- Le pavement des façades avant et arrière.
- La corniche et l'habillage de la corniche ainsi que son étanchéité.
- Toutes les décorations de la façade avant en ce compris les balcons sauf les lisses restant privatives.
- La structure horizontale divisant les niveaux d'un seul lot en ce compris le gîlage et/ou les dalles en béton.
- Les éventuelles cheminées servant à la ventilation/aération des locaux privatifs, s'ils sont utilisés par plus d'une entité privée sauf celles mentionnées sur le plan comme condamnées. Ces dernières pourront être démontées par les propriétaires possédant les entités jouxtant ces cheminées. Ces travaux seront réalisés dans les règles de l'art et aux frais exclusif du(des) propriétaire(s) initiateur(s) de ce travail.

Composition des parties privatives.

- D'une manière générale,
- Toutes les conduites tant eau, gaz, électricité que décharges et égouts ne desservant qu'un seul lot jusqu'à l'embranchement avec les canalisations communes.
 - Tous les équipements sanitaires à l'usage exclusif d'un lot ;
 - Tous les équipements de cuisine à l'usage exclusif d'un lot ;
 - Toutes les installations électriques à usage exclusif d'un lot ;
 - Toutes les installations de gaz à usage exclusif d'un lot ;
 - Toutes les installations d'eau à usage exclusif d'un lot ;
 - Tous les châssis de fenêtre à usage exclusif d'un lot (l'obligation de conserver l'harmonie de l'immeuble est toutefois de rigueur en cas de travaux à ses éléments ;
 - Toutes les portes d'entrée de chaque entité ;
 - Toute l'installation de chauffage à usage exclusif d'un lot ;
 - Tous les recouvrements de sols en ce compris les planchers ;
 - Tous les plafonnages tant de plafonds que de murs ainsi que les décorations de quelque type que ce soit pour l'ensemble des décors des lots concernés ;
 - L'installation de parophonie à l'exception de la plaque à rue qui est commune ;
 - Les installations d'alarme à usage exclusif d'un lot ;
 - Les conduites de cheminées à usage exclusif d'un lot ;
 - Les adoucisseurs ne desservant qu'un seul lot ;



LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & Co S.P.R.L.
DE VERENIGDE LANDMETERS SCHATTERS & Co B.V.B.A.
G. SCHMIT - E. de PATOUL - J. CORNET - BUREAU LEGROS
 succ. M. VAN DEN BERGEN - succ. I. INGHELIS

1040 Bruxelles-Brussel, rue de Haerne 111 de Haerestraat.
 T.V.A.-B.T.W.: BE0649 632 558
 ING: BE3633158428706 BIC: BRURBEBB
 BELFIUS: BE56069905025888 BIC: GKCCBEBB
 ☎ (02)649.63.79
 📠 (02)640.66.26
 ✉ info@gea.be

Notes de la division des parties communes

Entretien de la cour arrière

La totalité des frais relatifs à la cour (entretien, aménagements, réparations, murs de séparations,...) est à charge du propriétaire du lot en ayant la jouissance. Il ne pourra cependant pas y ériger une quelconque construction sans l'autorisation préalable de l'association des copropriétaires et les autorisations administratives nécessaires en la matière.

Isolation

Pour tous les types de toitures, on considère comme communs les complexes d'isolation nécessaires à éviter, conformément aux règles de l'art, tous risques de condensation. La résistance thermique de ces complexes isolant pourra varier en fonction du type de toiture et du type de matériel isolant. Toutes épaisseurs supplémentaires destinées à améliorer l'isolation thermique ou acoustique des locaux privatifs sera entièrement à charge des propriétaires des locaux bénéficiant directement de cette amélioration.

Réunion division des lots

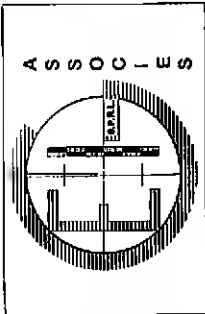
Les propriétaires des lots privatifs sont autorisés à entreprendre à l'intérieur de leur lot, tous travaux qui leur sembleraient nécessaires au bon aménagement de l'habitation. Ils sont autorisés à diviser et/ou réunir des lots communicants, à leur charge de respecter la stabilité et la remise en état des parties communes.

Compteurs eau, gaz, électricité

Les compteurs d'électricité, de gaz et les compteurs d'eau se trouvent dans les parties communes du sous-sol
 Tous les locaux communs précités devront avoir un compteur commun général pour comptabiliser les consommations électriques des installations communes équipant ces locaux

Chauffage

Chaque entité possède son propre système de chauffage



LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & Co S.P.R.L.
DE VERENIGDE LANDMETERS SCHATTERS & Co B.V.B.A.
G. SCHMIT - E. de PATOUJL - J. CORNET - BUREAU LEGROS
succ. M. VAN DEN BERGEN - succ. I. INGHELIS

1040 Bruxelles-Brussel, rue de Haerne 111 de Haernestraat.
T.V.A.-B.T.W.: BE0693 632 555 ☎ (02)649.63.79
ING: BE8363158426706 BIC: BBRUBEBB 📠 (02)640.66.26
BELFIUS: BE5608990525883 BIC: GKCCBEBB ✉ info@gea.be

Particularités

Le propriétaire de l'entité A0, pourra, sans l'accord des autres copropriétaires, entreprendre toutes les démarches et travaux nécessaires afin de charger l'affectation des sous-sols actuels en locaux habitables et ainsi créer un duplex avec le rez-de-chaussée. Pour ce faire, il est fort probable que des plans complets de l'immeuble soient exigés par l'urbanisme. Les copropriétaires devront laisser accès au géomètre pour la prise de mesure.


Chaque propriétaire d'une entité devra subir les servitudes de passage des canalisations desservant les parties privatives des autres lots.

Chaque propriétaire de chaque entité sera tenu de rendre son installation eau, gaz et électricité privée indépendante toute comme le téléphone et le câble de télévision.

Remarque relative aux surfaces données dans la description des entités
Les surfaces présentées sont données à titre purement indicatif. Seul le plan et la dénomination des pièces permettent de définir chaque entité et les parties communes.

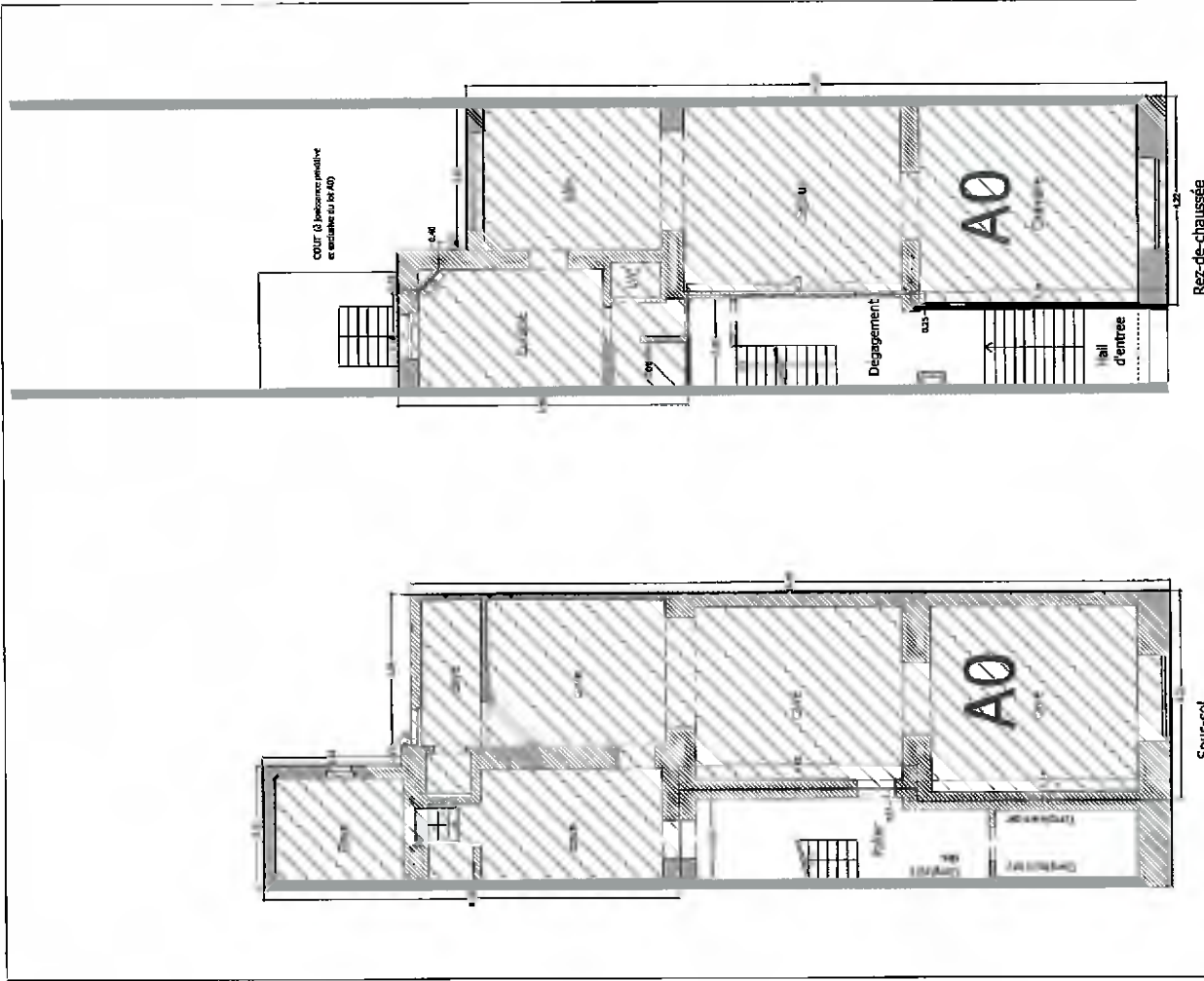
Je certifie par la présente que les plans transmis à l'Administration Générale de la DOCUMENTATION PATRIMONIALE, MESURES & EVALUATIONS n'ont pas été modifiés depuis le dépôt. Une copie des métadonnées reprises dans la banque des données de l'AGDP est transmise au demandeur par mail. J'atteste que ces métadonnées communiquées se rapportent aux plans tels que déposés à l'AGDP.

En foi de quoi, j'ai dressé et signé le présent rapport, pour le compte de la s.p.r.l. GEI ASSOCIES & Co, pour servir et valoir ainsi que de droit.


Jordan CORNET
Ing. G-E

1/09/2020

dossier : Vandermoot 64JJC718



Situation actuelle

Commune de Molenbeek-Saint-Jean, 1^{ere} Div., Section A, n°47n5
Rue Vandermoot 64

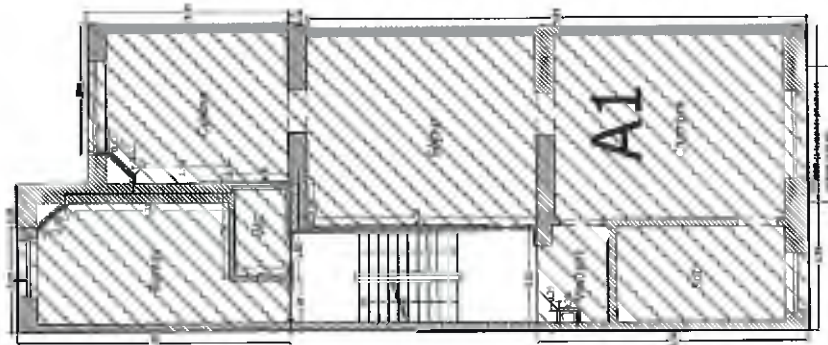
Représentation des parties communes - Annexe à l'acte de base

plan n°1 échelle 1:1000

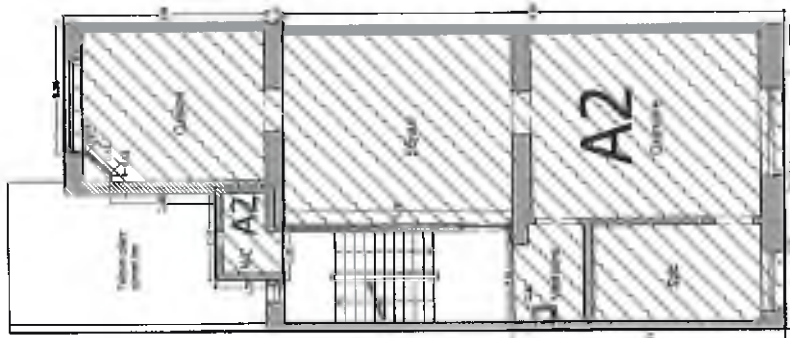
LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & CO sprl
E. de PATOUJL - J. CORNET - BRUXELLES
succ. M. VAN DEN BERGEN
succ. I. INGHELIS



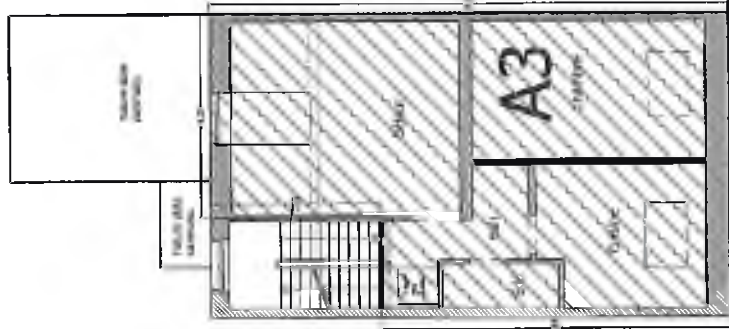
Des Géomètres-Experts - 0693 632 555
02 640 66 26
02 649 63 79
info@gea.be



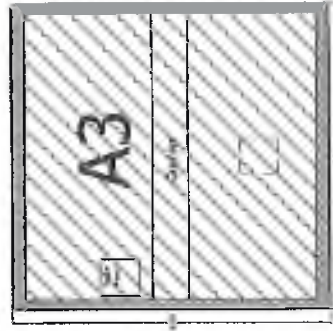
1er étage



2ème étage



3ème étage



grenier

LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & CO sprl
 C. DE WILDT - E. DE WITTOU - J. CORNET - RENEE LIBROS - AUC. BRUNO P. VERBODER
 1000 BRUXELLES BELGIUM

18, rue de la Courbe, 1050 Schaerbeek - Belgique
 (02) 739.83.39 - Fax: (02) 48.46.28 - Email: info@gea.be

Situation actuelle

Commune de Molenbeek-Saint-Jean, 1ère Div., Section A, n°47n5
 Rue Vandermoot 64

Représentation des parties communes - Annexe à l'acte de base

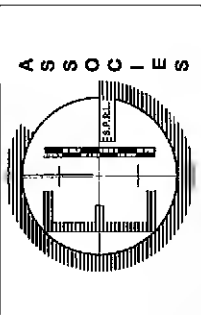
Wandernoot 64/2018 plan n°2 cote 13/100

Situation actuelle

Commune de Molenbeek-Saint-Jean, 1ère Div., Section A, n°47n5
 Rue Vandermoot 64

Représentation des parties communes - Annexe à l'acte de base

LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & CO sprl
 C. DE WILDT - E. DE WITTOU - J. CORNET - RENEE LIBROS - AUC. BRUNO P. VERBODER
 1000 BRUXELLES BELGIUM



LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & Co S.P.R.L.
 DE VERENIGDE LANDMETERS SCHÄTTERS & Co B.V.B.A.
 G. SCHMIT - E. de PATOUL - J. CORNET - BUREAU LEGROS
 succ. M. VAN DEN BERGEN - succ. I. INGHELS

1040 Bruxelles-Brussel, rue de Haerne 111 de Haernestraat
 T.V.A.-B.T.W.: BE0649.632.556 tél. 02/649.63.79
 ING: BE8363158926706 BIC BRUBEBBB fax 02/640.66.26
 BELFIUS: BE5606890625888 BIC GKCCBEBB e-mail: info@geia.be

G. SCHMIT - Gérant - Zaakvoerder
 E. de PATOUL - Gérant - Zaakvoerder
 J. CORNET - Gérant - Zaakvoerder

Bruxelles, 25/08/2020

Maître Didier Vanneste
 Boulevard Général Wiaux 43
 1030 BRUXELLES

n réf/o. réf Vandermeort64/13/18
 v réf/u. réf

Concernant : Acte de base - Rue Vandermeort 64 à 1080 Bruxelles

Cher Maître,

Suite à une modification dans la description du lot A3 (oubli de la cuisine dans la description), voici une copie mise à jour et signée des documents préparatoires à l'acte de base du bien sis Rue Vandermeort 64 à 1080 Bruxelles

Nous vous prions de croire, cher Maître, à l'expression de nos sentiments les meilleurs

Pour les Géomètres-Experts
 Immobiliers Associés - & Co S.P.R.L.

Jordan CORNET
 Géomètre-Expert



Evaluations de biens immeubles - Etats des lieux - Conseils techniques - Réceptions de travaux - Mesurages - Bornages - Loisements - Reprises de mitoyenneté.
 Schattingen van onroerende goederen - Plaatsbeschrijvingen - Technisch advies - Optevering van werken Opmetingen - Afpalingen - Verkavelingen - Masurenname.

Immeuble situé
 Rue Vandermeort 64
 1080 BRUXELLES

Entité	Type de pièce	Niveau	Parties privatives				Parties commune en jouissance privative et exclusive pour une partie privative			Somme des Superficies nettes au sol pondérées	Quote-part des parties communes par partie privative	
			Surface Extra- Muros par entité	Superficies nettes au sol par local			Superficies nettes au sol par espace					
				SEM	SNS	Coefficient pondération	SNS pondérée	SNS	Coefficient pondération			SNS pondérée
(m ²)	(m ²)		(m ²)	(m ²)		(m ²)	(m ²)					
A0	Appartement rez-de-chaussée	-1 et 0										
	Sous-sol : cave	-1	81,0	64,0	0,4	25,6						
	Rez-de-chaussée	0	70,0	59,5	1,0	59,5						
	cour	0					68,0	0,2	13,6		379	
Appartement rez-de-chaussée						85,1		13,6	98,7			
A1	Appartement 1er étage	1										
	Appartement	1	78,0	54,0	1,0	54,0						
	Entresol (bureau+WC)	1		11,5	0,8	9,2						
	Balcon	1					1,5	0,3	0,5		245	
Appartement 1er étage						63,2		0,5	63,7			
A2	Appartement 2ème étage	2										
	Appartement	2	66,0	54,0	1,0	54,0						
	WC	2		1,5	0,8	1,2						
	Balcon	2					0,5	0,3	0,2		213	
Appartement 2ème étage						55,2		0,2	55,4			
A3	Appartement 3ème étage	3										
	Appartement	3	55,0	47,0	0,8	37,6						
	Grelier	9	38,0	32,0	0,15	4,8					163	
	Appartement 3ème étage					42,4		0,0	42,4			
Totaux			388,0						260,1	1000		



LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & Co S.P.R.L.
DE VERENIGDE LANDMETERS SCHATTERS & Co B.V.B.A.
G. SCHMIT - E. de PATOUL - J. CORNET - BUREAU LEGROS
succ. M. VAN DEN BERGEN - succ. I. INGHELIS

1040 Bruxelles-Brussel, rue de Haerne 111 de Haernestraat
T.V.A.-B.T.W. : BE0649 632 556
ING : BE85363158426706 BIC BBRUBEBB
BELFIUS : BE56066905025888 BIC GKCCBEBB
☎ 02/649.63.79
✉ info@geia.be



LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & Co S.P.R.L.
DE VERENIGDE LANDMETERS SCHATTERS & Co B.V.B.A.
G. SCHMIT - E. de PATOUL - J. CORNET - BUREAU LEGROS
succ. M. VAN DEN BERGEN - succ. I. INGHELIS

1040 Bruxelles-Brussel, rue de Haerne 111 de Haernestraat
T.V.A.-B.T.W. : BE0649 632 556
ING : BE85363158426706 BIC BBRUBEBB
BELFIUS : BE56066905025888 BIC GKCCBEBB
☎ 02/649.63.79
✉ info@geia.be

Rapport final permettant l'établissement d'un acte de base pour l'immeuble situé

Commune de Molenbeek-Saint-Jean,
Rue Vandernoot 64

Contenu :

- Préambule
- Notes liminaires
- Description de l'immeuble et notes techniques particulières
- Plans de l'immeuble (annexes)
- Tableau des quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative (annexes)
- Attribution du numéro de référence pour le plan de délimitation délivré par l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale, Mesures et Evaluation, Service du plan de Bruxelles et du Brabant wallon (annexes)

Préambule

L'an deux mille dix-vingt, le 25 août,

La SPRL « Les Géomètres-Experts Immobiliers Associés & Co » G. SCHMIT - E. de PATOUL - J. CORNET - BUREAU LEGROS), ayant établi ses bureaux rue de Haerne 111 à 1040 Bruxelles (tél. : 02/649.63.79 - fax : 02/640.66.26 - e.mail : info@geia.be, ici valablement représentée par Jordan CORNET, ingénieur industriel et Géomètre-Expert Assermenté inscrit au tableau sous le n° GE0121247

Agissant à la demande de

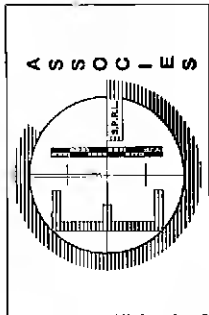


Avec mission de procéder à la rédaction des documents préparatoires permettant l'établissement d'un acte de base pour l'immeuble situé :

Commune de MOLENBEEK-SAINT-JEAN, rue Vandernoot 64

comprenant, à la demande du requérant,
quatre entités « appartement » dénommées ci-après de A0 à A3.





LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & Co S.P.R.L.
DE VERENIGDE LANDMETERS SCHATTERS & Co B.V.B.A.
G. SCHMIT - E. de PATOUL - J. CORNET - BUREAU LEGROS
succ. M. VAN DEN BERGEN - succ. I. INGHIELS

1040 Bruxelles-Brussel, rue de Haeme 111 de Haemestraat.
T.V.A.-B.T.W : BE0649 632 556
ING : BE85363158426706 BIC : BBRUBEBB
BELFIUS : BE5606890525888 BIC : GKCCBEBB
☎ (02)649.63.79
☎ (02)640.66.26
✉ info@geaba.be

Notes liminaires

Le présent rapport a pu être établi sur base d'un relevé topographique de l'immeuble et des instructions du requérant permettant l'établissement des plans et le calcul des quotités des parties communes afférentes à chaque partie privative.

La division de l'immeuble telle qu'elle apparaît dans le présent rapport a été réalisée sur base des desideratas du demandeur. Il n'entre pas dans la mission du géomètre-expert de procéder à la vérification du nombre de logements autorisés par l'(les) administration(s) compétente(s) dans le domaine et du contrôle de la conformité avec le code du logement bruxellois ou tout autre règlement en la matière. Les affectations des lieux sont données sur base des instructions du requérant.
Ce calcul des quotités a été établi en tenant compte de la nouvelle loi du 2 juin 2010, modernisant et complétant la loi du 30 juin 1994 relative à la copropriété forcée d'immeubles ou de groupe d'immeubles bâtis.

Cette nouvelle loi et plus particulièrement les dispositions de l'Article 577-4 § 1^{er} de la loi du 2 juin 2010 prévoit que la fixation de la valeur respective de chaque partie privative doit tenir compte de :

- La superficie nette au sol,
- L'affectation,
- La situation de chaque partie privative.

L'Article 577-4, précise également que l'Acte de Base doit être accompagné d'un présent rapport motivé qui justifie la fixation de la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative.

Le rapport motivé établi par le Géomètre-Expert reprend :

- la superficie nette au sol de chaque partie privative ;
- les coefficients appliqués pour tenir compte de la situation et de l'affectation

La valeur respective de chaque partie privative n'est pas la valeur vénale mais bien une valeur spécifique pour la détermination des quotes-parts dans les parties communes.

Analyse des 3 critères fixant la valeur respective de chaque partie privative :

- La superficie nette au sol :

Pour la détermination de cette superficie, le géomètre-expert s'est inspiré du "Code de Mesurage des Surfaces applicable aux immeubles bâtis - CIMS" Version 2010-12-13. La superficie nette au sol" (SNS) est assimilée, à la nuance détaillée ci-dessous, à la SURFACE INTRAMURCOS (appelée SIM) dudit code qui précède entre autres :

"La SIM d'un plancher de l'immeuble, ou d'une partie du plancher, est la somme des surfaces de tous les polygones fermés possibles dont les côtés sont constitués par les faces intérieures visibles des éléments de construction tels que murs de façades, murs mitoyens, murs et voiles intérieurs, colonnes et cloisons fixes.
Pour les locaux d'habitation, les cloisons sont toutes considérées comme fixes "

Dans la détermination de la superficie nette au sol, le géomètre-expert prendra en compte :

- la SIM ;
- la surface contenue dans les baies traversant des murs porteurs ;
- toutes les cloisons fixes situées à l'intérieur de l'entité privative et ne delimitant pas celle-ci ;



LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & Co S.P.R.L.
DE VERENIGDE LANDMETERS SCHATTERS & Co B.V.B.A.
G. SCHMIT - E. de PATOUL - J. CORNET - BUREAU LEGROS
succ. M. VAN DEN BERGEN - succ. I. INGHIELS

1040 Bruxelles-Brussel, rue de Haeme 111 de Haemestraat.
T.V.A.-B.T.W : BE0649 632 556
ING : BE85363158426706 BIC : BBRUBEBB
BELFIUS : BE5606890525888 BIC : GKCCBEBB
☎ (02)649.63.79
☎ (02)640.66.26
✉ info@geaba.be

Les raisons motivant le géomètre-expert à prendre compte ces trois éléments sont les suivantes :

- tout mur porteur dans un immeuble est considéré comme une partie commune ; par contre, le propriétaire d'une entité jouira pleinement de la surface créée par la baie traversant un mur porteur ;
- compte tenu du caractère non structurel et libre d'utilisation des cloisons fixes, le propriétaire d'une entité aura à tout moment, sans accord de la copropriété, ni modification nécessaire des quotités, la possibilité de déplacer, supprimer ou encore ajouter des cloisons fixes à l'intérieur de son entité.

Il est donc normal de prendre en considération la surface au sol de ces cloisons fixes et baies traversant des murs porteurs.

Il importe de souligner que deux appartements de même surface extra-muros peuvent avoir des quotes-parts identiques alors que la SNS est légèrement différente.

Pour cette raison, dans le tableau récapitulatif, les surfaces brutes de chaque partie privative apparaissent. Ces surfaces sont déterminées selon les dispositions du Code de Mesurage dont question ci-dessus, et plus particulièrement selon la définition de la SEM ou Surface Extra-Muros.

Les deux superficies inscrites au tableau permettent de faire apparaître la différence entre "la superficie nette au sol" (SNS) et la "superficie brute" (SEM).

- L'affectation

Il s'agit de considérer l'affectation du bien dans le sens de son utilisation, de l'usage qui en est fait : commerces, bureau, logement, ainsi que la destination des locaux annexes : cave, garages, manèges, etc... L'affectation sera la même que celle reprise dans l'acte de base par le Notaire.

- La situation

Il s'agit bien de la situation particulière de chaque partie privative dans l'ensemble immobilier concerné.

Un même appartement situé à des niveaux différents peut avoir une valeur relative différente.

Le Géomètre-Expert apprécie l'influence que peuvent avoir les étages sur la valeur respective des parties privatives, en tenant compte de la présence ou l'absence d'un ascenseur, de la localisation (en façade avant, arrière ou latérale, etc.) Il prendra compte aussi de l'éventuel usage privatif d'une partie commune, au profit d'une partie privative (surface à usage de jardin, toiture plate aménagée en terrasse.)

Ces critères d'affectation et de situation seront mis en évidence par l'utilisation de coefficients pondérant les superficies nettes au sol de chaque local par entité privative.

Les superficies nettes au sol pondérées sont ensuite sommées pour définir une superficie nette au sol pondérée par entité permettant d'établir les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative.



LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & Co S.P.R.L.
DE VERENIGDE LANDMETERS SCHATTERS & Co B.V.B.A.
G. SCHMIT - E. de FATOU - J. CORNET - BUREAU LEGROS
succ. M. VAN DEN BERGEN - succ. I. INGHELIS

1040 Bruxelles-Brussel, rue de Haeme 111 de Haemestraat.
T.V.A.-B.T.W. : BE0649 632 556
ING : BE85393158426706 BIC : BBRUBEBB
BELFIUS : BE55068905025888 BIC : GKCCBEBB
☎ : (02)640.66.26
✉ : info@asocioie.be

Description de l'immeuble

Description des entités privatives :

L'appartement rez-de-chaussée dénommé « A0 » comprend :

- En propriété privative et exclusive :
Au sous-sol : les caves, le palier et le local avec les compteurs eau et gaz (grévé d'une servitude, voir paragraphe : servitude)
- Au rez-de-chaussée : une chambre, un séjour central, une salle à manger, une cuisine, un WC et une douche. Un sas (grévé d'une servitude, voir paragraphe : servitude)
- En jouissance privative et exclusive :
Au rez-de-chaussée : la cour arrière (avec les rampes d'escaliers d'accès à cette cour)
- En copropriété et indivision forcée :
Les 386/1.000^{èmes} des parties communes dont le terrain.

L'appartement 1^{er} étage dénommé « A1 » comprend :

- En propriété privative et exclusive :
Au 1^{er} étage : une chambre avant, une salle de bains, un vestiaire, un séjour, une cuisine.
- A l'entresol 0.5 : un bureau et un WC.
- En jouissance privative et exclusive :
Au 1^{er} étage : le balcon.
- En copropriété et indivision forcée :
Les 242/1.000^{èmes} des parties communes dont le terrain.

L'appartement 2^{ème} étage dénommé « A2 » comprend :

- En propriété privative et exclusive :
Au 2^{ème} étage : une chambre avant, une salle de bains, un vestiaire, un séjour, une cuisine.
- A l'entresol 1.5 : un WC.
- En jouissance privative et exclusive :
Au 1^{er} étage : le balcon.
- En copropriété et indivision forcée :
Les 211/1.000^{èmes} des parties communes dont le terrain.

L'appartement 3^{ème} étage dénommé « A3 » comprend :

- En propriété privative et exclusive :
Au 3^{ème} étage : un hall, une salle de douche, une cuisine, un séjour, une chambre
- Gravier : un grenier
- En copropriété et indivision forcée :
Les 161/1.000^{èmes} des parties communes dont le terrain.

Composition des parties communes :

- Elles comprennent, d'une façon générale :
- Le gros œuvre de l'immeuble et ses fondations,
 - L'ensemble de l'ossature portante de l'immeuble avec les plateformes de toiture sauf ce qui est mentionné dans la description des parties privatives,
 - La charpente de la toiture à versants et la charpente des plateformes,
 - Le recouvrement en tuiles ou autres de la toiture à versants,
 - L'isolation de base des plateformes (cf : notes diverses : isolation),
 - L'éanchéité des plateformes,
 - Toutes les zingeries extérieures,
 - Les décharges d'eau de pluie,
 - La structure horizontale séparant deux lots différents, à l'exception du recouvrement de la structure



LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & Co S.P.R.L.
DE VERENIGDE LANDMETERS SCHATTERS & Co B.V.B.A.
G. SCHMIT - E. de FATOU - J. CORNET - BUREAU LEGROS
succ. M. VAN DEN BERGEN - succ. I. INGHELIS

1040 Bruxelles-Brussel, rue de Haeme 111 de Haemestraat.
T.V.A.-B.T.W. : BE0649 632 556
ING : BE85393158426706 BIC : BBRUBEBB
BELFIUS : BE55068905025888 BIC : GKCCBEBB
☎ : (02)640.66.26
✉ : info@asocioie.be

du lot supérieur et de la finition sous gîtage ou dalle de béton du lot inférieur,

- L'installation électrique des parties communes,
- La (les) gaine(s) technique(s) commune(s) ainsi que les regards d'accès dont quelques-uns peuvent se trouver dans des lots privés,
- Au rez-de-chaussée, le hall d'entrée avec sa volée d'escalier et le dégagement tout entier avec ses décorations tant plafond, murs que sol et la porte d'entrée de l'immeuble,
- La cage d'escalier depuis le rez-de-chaussée jusqu'au 3^{ème} étage et avec tous ses accessoires,
- Les murs mitoyens en général,
- L'ensemble du réseau d'évacuation à la condition qu'il dessert au moins deux lots de l'immeuble concerné (un tronçon d'égoût ne desservant qu'un seul lot est considéré comme privatif jusqu'à l'embranchement dans l'égoût commun),
- Le parement des façades avant et arrière,
- La corniche et l'habillage de la corniche ainsi que son éanchéité,
- Toutes les décorations de la façade avant en ce compris les balcons sauf les lisses restant privatives,
- La structure horizontale divisant les niveaux d'un seul lot en ce compris le gîtage et/ou les dalles en béton,
- Les éventuelles cheminées servant à la ventilation/aération des locaux privés s'ils sont utilisés par plus d'une entité privative sauf celles mentionnées sur le plan comme condamnées. Ces dernières pourront être démontées par les propriétaires possédant les entités jouxtant ces cheminées. Ces travaux seront réalisés dans les règles de l'art et aux frais exclusifs du(des) propriétaire(s) initiateur(s) de ce travail.

Composition des parties privatives :

- D'une manière générale,
- Toutes les conduites tant eau, gaz, électricité que décharges et égouts ne desservant qu'un seul lot jusqu'à l'embranchement avec les canalisations communes ;
 - Tous les équipements sanitaires à l'usage exclusif d'un lot ;
 - Tous les équipements de cuisine à l'usage exclusif d'un lot ;
 - Toutes les installations électriques à usage exclusif d'un lot ;
 - Toutes les installations de gaz à usage exclusif d'un lot ;
 - Toutes les installations d'eau à usage exclusif d'un lot ;
 - Tous les châssis de fenêtre à usage exclusif d'un lot (l'obligation de conserver l'harmonie de l'immeuble est toutefois de rigueur en cas de travaux à ses éléments);
 - Toutes les portes d'entrée de chaque entité ;
 - Toute l'installation de chauffage à usage exclusif d'un lot ;
 - Tous les recouvrements de sols en ce compris les planchers ;
 - Tous les plafonnages tant de plafonds que de murs ainsi que les décorations de quelque type que ce soit pour l'ensemble des décors des lots concernés ;
 - L'installation de parlophonie à l'exception de la plaquette à rue qui est commune ;
 - Les installations d'alarme à usage exclusif d'un lot ;
 - Les conduites de cheminées à usage exclusif d'un lot ;
 - Les adoucesseurs ne desservant qu'un seul lot ;
 - Les compteurs qui sont soit propriété des compagnies concernées soit propriété privative,



LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & Co S.P.R.L.
DE VERENIGDE LANDMETERS SCHATTERS & Co B.V.B.A.
G. SCHMIT - E. de PATOUIL - J. CORNET - BUREAU LEGROS
 succ. M. VAN DEN BERGEN - succ. I. INGHELIS

1040 Bruxelles-Brussel, rue de Heeme 111 de Heemestraat
 T.V.A.-B.T.W.: BE0649 632 556
 ING: BE63363158426706 BIC: BBRUBEBB
 BELFIUS: BE6806890525888 BIC: GKCCBEBB
 ☎ (02)849.63.79
 ✉ (02)640.66.26
 ✉ info@gefa.be

Notes d'usage, notes techniques et particulier

Entretien de la cour arrière

La totalité des frais relatifs à la cour (entretien, aménagements, réparations, murs de séparations,...) est à charge du propriétaire du lot en ayant la jouissance. Il ne pourra cependant pas y ériger une quelconque construction sans l'autorisation préalable de l'association des copropriétaires et les autorisations administratives nécessaires en la matière.

Servitude

L'entité A0 est grevée d'une servitude d'accès aux compteurs au profit des autres lots via le sas du rez-de-chaussée, la cage d'escalier vers les sous-sols et la zone depuis l'escalier jusqu'aux compteurs. Il est d'ores et déjà autorisé au propriétaire du lot A0, de faire déplacer l'ensemble des compteurs (eau, gaz et électricité) dans le hall d'entrée de l'immeuble. Ces travaux seront 100% à sa charge et devront être réalisés de manière professionnelle. Lorsque (si) ces travaux seront effectués, la servitude n'aura plus lieu d'exister et s'éteindra.

Isolation

Pour tous les types de toitures, on considère comme communs les complexes d'isolation nécessaires à éviter, conformément aux règles de l'art, tous risques de condensation. La résistance thermique de ces complexes isolant pourra varier en fonction du type de toiture et du type de matériel isolant. Toutes épaisseurs supplémentaires destinées à améliorer l'isolation thermique ou acoustique des locaux privatifs sera entièrement à charge des propriétaires des locaux bénéficiant directement de cette amélioration.

Réunion division des lots

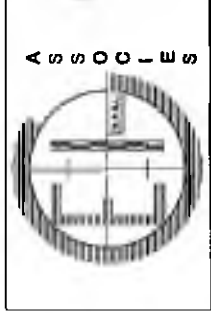
Les propriétaires des lots privatifs sont autorisés à entreprendre à l'intérieur de leur lot, tous travaux qui leur semblent nécessaires au bon aménagement de l'habitation. Ils sont autorisés à diviser et/ou réunir des lots communicants, à leur charge de respecter la stabilité et la remise en état des parties communes.

Compteurs eau, gaz, électricité

Les compteurs d'électricité, de gaz et les compteurs d'eau se trouvent dans les parties privées du lot A0 dans les sous-sols. Tous les locaux communs précités devront avoir un compteur commun général pour comptabiliser les consommations électriques des installations communes équipant ces locaux.

Chauffage

Chaque entité possède son propre système de chauffage



LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & Co S.P.R.L.
DE VERENIGDE LANDMETERS SCHATTERS & Co B.V.B.A.
G. SCHMIT - E. de PATOUIL - J. CORNET - BUREAU LEGROS
 succ. M. VAN DEN BERGEN - succ. I. INGHELIS

1040 Bruxelles-Brussel, rue de Heeme 111 de Heemestraat
 T.V.A.-B.T.W.: BE0649 632 556
 ING: BE63363158426706 BIC: BBRUBEBB
 BELFIUS: BE6806890525888 BIC: GKCCBEBB
 ☎ (02)849.63.79
 ✉ (02)640.66.26
 ✉ info@gefa.be

Particularités

Le propriétaire de l'entité A0, pourra, sans l'accord des autres copropriétaires, entreprendre toutes les démarches et travaux nécessaires afin de changer l'affectation des sous-sols actuels en locaux habitables et ainsi créer un duplex avec le rez-de-chaussée. Pour se faire, il est fort probable que des plans complets de l'immeuble soient exigés par l'urbanisme. Les copropriétaires devront laisser accès au géomètre pour la prise de mesure.

Chaque propriétaire d'une entité devra subir les servitudes de passage des canalisations desservant les parties privées des autres lots.

Chaque propriétaire de chaque entité sera tenu de rendre son installation eau, gaz et électricité privée indépendante toute comme le téléphone et le câble de télévision.

Remarque relative aux surfaces données dans la description des entités :

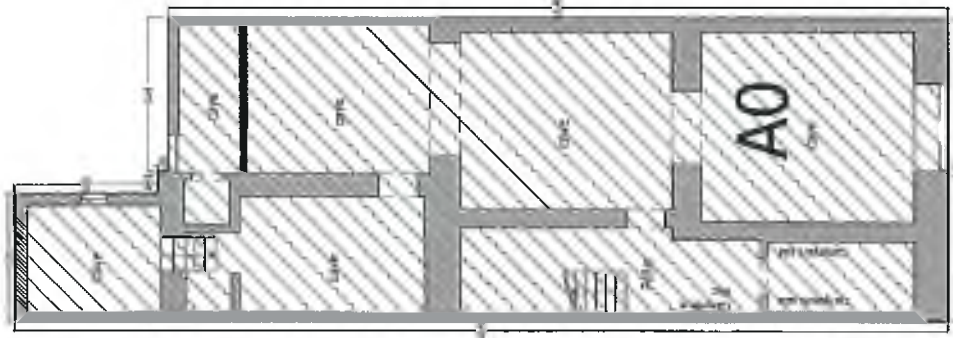
Les surfaces présentées sont données à titre purement indicatif. Seul le plan et la dénomination des pièces permettent de définir chaque entité et les parties communes.

Je certifie par la présente que les plans transmis à l'Administration Générale de la DOCUMENTATION PATRIMONIALE, MESURES & EVALUATIONS n'ont pas été modifiés depuis le dépôt. Une copie des métadonnées reprises dans la banque des données de l'AGDP est transmise au demandeur par mail. J'atteste que ces métadonnées communiquées se rapportent aux plans tels que déposés à l'AGDP.

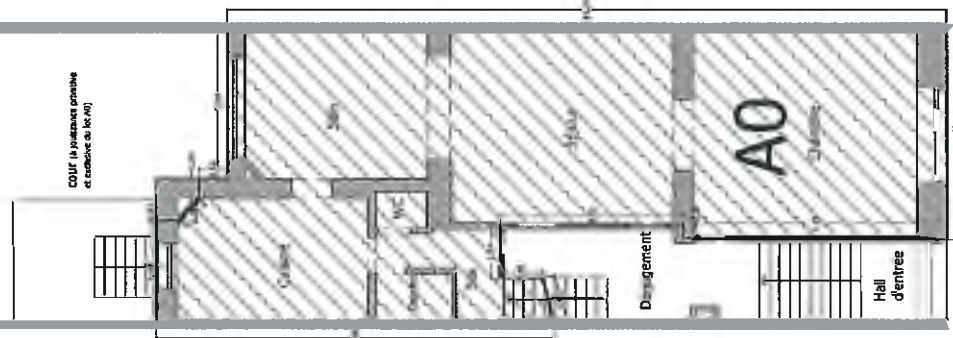
En foi de quoi, j'ai dressé et signé le présent rapport, pour le compte de la s.p.r.l. GEI ASSOCIES & Co, pour servir et valloir ainsi que de droit.


 Jean-CORNET
 Ing. G-E

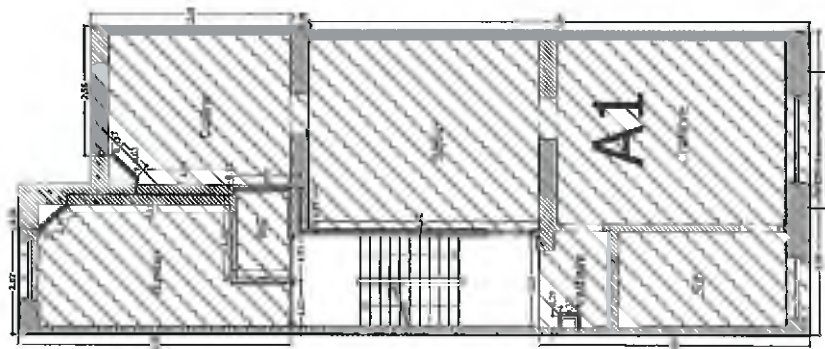




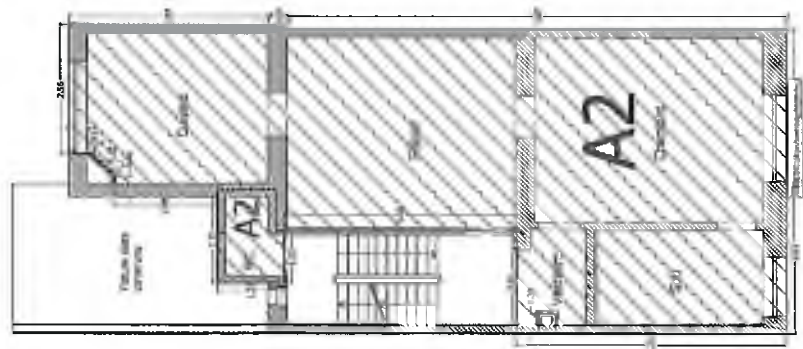
Sous-sol



Rez-de-chaussée




1er étage



2ème étage

LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & CO SPRL
 Le Parc - 1, Centre - 1000 Leuven - Belgique
 Tel: +32 (0) 3 238 11 11 - Fax: +32 (0) 3 238 11 12
 www.geometres-experts.be



SITUATION ACTUELLE

Commune de Molenbeek-Saint-Jean, 1ère Div., Section A, n°4715
 Rue Vanderroot 64

Représentation des parties communes - Annexe à l'acte de base

11 - 1000 Bruxelles - Tél. (02) 646.07.39 - Fax. (02) 646.64.35 - E-mail: info@geometres-experts.be

LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & CO SPRL
 Le Parc - 1, Centre - 1000 Leuven - Belgique
 Tel: +32 (0) 3 238 11 11 - Fax: +32 (0) 3 238 11 12
 www.geometres-experts.be



Situation actuelle

Commune de Molenbeek-Saint-Jean, 1ère Div., Section A, n°4715
 Rue Vanderroot 64

Représentation des parties communes - Annexe à l'acte de base

11 - 1000 Bruxelles - Tél. (02) 646.07.39 - Fax. (02) 646.64.35 - E-mail: info@geometres-experts.be

POUR EXPÉDITION CONFORME.

Pour l'acte avec n° de répertoire 8208, passé le 8 septembre 2020

FORMALITÉS DE L'ENREGISTREMENT

Enregistré cinquante rôles, renvois,
au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 5
le 7 octobre 2020,
référence ACP (5), volume 0, folio 0, case 20224.
Reçu cinquante euros (€ 50,00).
Le receveur,

ANNEXE

Enregistré trente-cinq rôles, renvois,
au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 5
le 7 octobre 2020,
référence ASSP (6), volume 0, folio 100, case 5787.
Reçu cent euros (€ 100,00).
Le receveur,

FORMALITÉS HYPOTHÉCAIRES

Transcription au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 5
le 17 septembre 2020
Réf. 51-T-17/09/2020-09805.
Montant: deux cent trente euros (€ 230,00)

