

- Pablo & Pierre DE DONCKER Notaires Associés -  
- Société civile sous forme de SPRL -  
- 51 rue du Vieux Marché aux Grains à 1000 Bruxelles -  
- T. 02 219 53 20 / F. 02 219 87 67 / www.notdedoncker.be -

ADB-M-VENTE/CV

**L'AN DEUX MILLE SEIZE.**

Le mardi premier mars.

Par devant Nous, Maître Pablo DE DONCKER, notaire associé, membre de la société civile sous forme de société privée à responsabilité limitée « Pablo & Pierre De Doncker, Notaires-associés » ayant son siège à 1000 Bruxelles, rue du Vieux Marché aux Grains 51, immatriculée au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro d'entreprise 0820.822.809, agissant conformément à l'article 53 §2 dernier alinéa de la Loi du 16 mars 1803 (25 Ventôse – 5 Germinal an XI) contenant organisation du Notariat, à l'intervention de Maître Olivier WATKEYN, notaire de résidence à Waterloo.

**PREMIERE PARTIE :  
MODIFICATION DE L'ACTE DE BASE  
Saint-Gilles, rue du Danemark 31A**

**A COMPARU :**

L'association des copropriétaires de la « Résidence Mérode », ayant son siège à Saint-Gilles, rue de Danemark 31A, titulaire du numéro d'entreprise 0832.670.071, laquelle représente l'ensemble des copropriétaires désignés ci-après.

Ici représentée par son syndic, la **société privée à responsabilité limitée « CHATELAIN DELCOUR »**, ayant son siège social à Woluwe-Saint-Lambert, avenue de Broqueville 44, inscrite au Registre des Personnes Morales sous le numéro 0849.214.313.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par Maître Denis DECKERS, notaire associé à Bruxelles, en date du 28 septembre 2012, publié à l'Annexe du Moniteur Belge en date du 11 octobre 2012, sous le numéro 12167808. Société dont les statuts n'ont pas été modifiés depuis. Ici représentée, conformément aux statuts, par son gérant, Monsieur Grégory SOHIER, né à Charleville-Mézières (France), le 26 février 1979, domicilié à Schaerbeek, avenue Ernest Cambier 41, boîte 15, nommé en qualité de gérant pour une durée indéterminée, aux termes d'une décision de l'assemblée générale qui a immédiatement suivi la constitution de la société, dont question ci-avant.

Ladite société a été nommée à sa fonction de syndic aux termes de l'assemblée générale de l'association des copropriétaires de la « Résidence Mérode », le 18 novembre 2015.

Ci-après dénommée « le comparant ».

**Lequel, préalablement à la modification de l'acte de base dont question ci-dessous, nous a exposé ce qui suit :**

Les copropriétaires ci-après nommés, ici représentés par le syndic « CHATELAIN DELCOUR », prénommé, nous ont déclaré ce qui suit :

1) L'immeuble ci-après décrit a été placé sous le statut de la copropriété et de l'indivision forcée aux termes d'un acte de base avec règlement de copropriété, dressé par le notaire Jean-Claude STALLAERTS, à Saint-Josse-ten-Noode, le 5 décembre 1963, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le 22 janvier suivant, volume 5550 numéro 11.

2) Aux termes de l'assemblée générale du **20 novembre 2014**, dont l'extrait restera ci-annexé, il a été décidé :

- de transformer les espaces communs au rez-de-chaussée qui servaient initialement de conciergerie en un lot privatif, et plus précisément le lot qui sera connu comme le « LOT 0A », suivant la modification de l'acte de base objet des présentes ;
- de vendre ce LOT 0A ;
- de faire des caves au sous-sol des lots privatifs individuels, à savoir les LOTS C1 à C35 ;



- d'adapter en conséquence l'acte de base et de faire établir la coordination des statuts de la copropriété suivant la nouvelle loi sur la copropriété du 1<sup>er</sup> septembre 2010.

### **DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

Commune de SAINT-GILLES – deuxième division

Un immeuble à appartements multiples, sis **rue de Danemark 31A**, à l'angle de la rue de Mérode, cadastré, selon extrait cadastral du 14 janvier 2016, section A, numéro 332 M 5, partition P0000, pour une superficie de cinq ares soixante-et-un centiares (5a 61ca).

### **IDENTITES DES COPROPRIETAIRES**

1/ - Monsieur **VINCI Gianfranco**, né à Berchem-Sainte-Agathe le 3 mars 1966, de nationalité italienne, titulaire du numéro national 660303-41727, époux de Madame PALUMBO Rosa, domicilié à Uccle, rue de Huldenberg 13.

- La société privée à responsabilité limitée « **VINCI** », ayant son siège social à Saint-Gilles, rue de Mérode 156. Inscrite au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro 0463.428.287 et assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro BE 463.428.287.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-François POELMAN, Notaire de résidence à Schaerbeek, en date du 25 mai 1998, publié à l'Annexe du Moniteur Belge sous le numéro 980605-17. Société dont les statuts ont été modifiés aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-François POELMAN, prénommé, en date du 3 février 2004, publié à l'annexe du Moniteur Belge en date du 3 mars 2004, sous le numéro 04036806.

Propriétaires d'une **surface commerciale située au rez-de-chaussée à l'angle de la rue de Danemark et de la rue de Mérode et d'une zone de stockage située au rez-de-chaussée à l'arrière, initialement connues comme étant, selon titre, le magasin type B, le magasin type C et le parking, ainsi que des caves, initialement et selon titre, numéros 12 et 32 situées aux sous-sols (partition cadastrale P0036)**, Monsieur VINCI Gianfranco à concurrence de la totalité en nue-propriété et la société VINCI à concurrence de la totalité en usufruit.

Monsieur VINCI Gianfranco a acquis la pleine propriété de ce bien, en nom personnel, de la société anonyme INAMO, à Uccle, aux termes d'un acte reçu par le notaire Joseph VERBIST, à Schaerbeek, en date du 1<sup>er</sup> mars 1993, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le 16 mars suivant, volume 11032, numéro 23.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean-François POELMAN, à Schaerbeek, en date du 13 décembre 1999, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le 16 décembre suivant, volume 13105, numéro 6, Monsieur VINCI Gianfranco, prénommé, a vendu à la société privée à responsabilité limitée VINCI, précitée, la totalité en usufruit du bien dont question ci-dessus, pour une durée de quinze ans.

2/ Monsieur **VANDAMME Christian Maurice Joseph Adrien**, né à Ixelles le 22 juillet 1950, de nationalité belge, titulaire du numéro national 500722-00150, divorcé non remarié, domicilié à Uccle, Dieweg 122.

Propriétaire d'une **surface commerciale située au rez-de-chaussée au niveau de la rue de Mérode, initialement connue comme étant, selon titre, le magasin A et le local à usage de dépôt, ainsi que des caves initialement numéros 21, 24 et 25 (selon titre) ou numéros 21 et 34 (selon cadastre) situées aux sous-sols (partition cadastrale P0035)**, pour les avoir acquis de Monsieur HUBERTY Jacques Alfred Octave Marie, et son épouse Madame BROZE Adeline Emma Irène, à Uccle, aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean-Pierre MARCHANT, à Uccle, en date du 11 juillet 2000, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 8 août suivant, volume 13383, numéro 3.

3/ Mademoiselle **VAN EYLEN Carine Marie José Jacqueline**, née à Etterbeek le 7 mai 1963, de nationalité belge, titulaire du numéro national 630507-37891, célibataire, domiciliée à Saint-Gilles, rue de Danemark 31A.

Propriétaire de **l'appartement situé au premier étage, aile gauche, à gauche, initialement connu comme étant l'appartement A1 (partition cadastrale P0005)**, pour l'avoir acquis de Monsieur DEWAELE Luc, à Saint-Gilles, aux termes d'un acte reçu par le notaire Max BLEECKX, à Saint-Gilles, en date du 29 juin 1993, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le 2 juillet suivant, volume 11118, numéro 16.

4/ Monsieur **GARCIA DOMINGUEZ Salvador**, né à Bruxelles le 10 avril 1966, de nationalité espagnole, titulaire du numéro national 660410-37560, époux de Madame MENA GARCIA Mariana, domicilié à Saint-Gilles, rue de Danemark 31A.

Propriétaire de **l'appartement situé au premier étage, aile gauche, à droite, initialement connu comme étant l'appartement B1 et C1, et de la cave initialement numéro 20 (partition cadastrale P0003)**, pour les avoir acquis, avant son mariage, de Mademoiselle ANTIERENS Karin Alix Marie, à Saint-Gilles, et de Mademoiselle ANTIERENS Véronique Danielle Marie, à Ixelles, aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean-Louis BROHEE, à Bruxelles, en date du 26 août 1998, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles

le 20 octobre 1998, volume 12669, numéro 5.

5/ Mademoiselle **KORCZOWSKI Laura**, née à Hochiminhville (République socialiste du Vietnam), le 26 octobre 1992, de nationalité belge, titulaire du numéro national 921026-51825, célibataire, domiciliée à Saint-Gilles, rue de Danemark 31A.

Propriétaire de l'appartement situé au premier étage, aile centrale, à droite, initialement connu comme étant l'appartement D1, et de la cave initialement numéro 17 située aux sous-sols (partition cadastrale P0002), pour les avoir acquis de Madame MAHIOUS Amal Souâd, épouse de Monsieur VANCRAEYNES Pascal Marcel, à Yvoir, aux termes d'un acte reçu par le notaire Pierre VERMEULEN, à Molenbeek-Saint-Jean, en date du 5 juillet 2011, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, sous la référence 49-T-26/07/2011-09044.

6/ Monsieur **WYSZYNSKI Artur**, né à Wysokie Mazowieckie (Pologne), le 9 mai 1980, titulaire du numéro national 800509-55517, et son épouse Madame **WYSZYNSKA Sylwia**, née à Szamotuly (Pologne), le 22 mai 1978, titulaire du numéro national 780522-49038, tous deux de nationalité polonaise, domiciliés ensemble à Saint-Gilles, rue de Danemark 31A.

Propriétaires de l'appartement situé au premier étage, aile droite, à l'avant, initialement connu comme étant l'appartement E1, et de la cave initialement numéro 28 située aux sous-sols (partition cadastrale P0004), pour les avoir acquis de Monsieur BOITEL Hervé Félicien, et son épouse Madame ROBERT Marie-Claire Marthe Ghislaine, à Villers-la-Ville, aux termes d'un acte reçu par le notaire Hervé LECLERCQ, à Villers-la-Ville, en date du 27 février 2012, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, sous la référence 49-T-29/02/2012-02628.

7/ Monsieur **GONZALEZ ARTIDIELLO Justo**, né à Obana Infiesto (Espagne), le 17 juillet 1937, de nationalité espagnole, titulaire du numéro national 370717-04379, et son épouse Madame **FLORES QUINONEZ Betty Mary**, née à Lagarto Esmeraldas (Equateur), le 16 mars 1956, de nationalité équatorienne, titulaire du numéro national 560316-56852, domiciliés ensemble à Saint-Gilles, rue de Danemark 31A.

Propriétaires de l'appartement situé au premier étage, aile droite, à l'arrière, initialement connu comme étant l'appartement F1, et de la cave initialement numéro 37 située aux sous-sols (partition cadastrale P0001), pour les avoir acquis de Monsieur GHARBI Mokhtar, et son épouse Madame DEGROOTE Annie Marie, à Roquetas del Mar – Almeria (Espagne), aux termes d'un acte reçu par le notaire Bruno MICHAUX, à Etterbeek, en date du 30 novembre 2009, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, sous la référence 49-T-04/12/2009-12053.

8/ - Madame **GUTIERREZ FERNANDEZ Carmen**, née à Naranco (Espagne), le 1<sup>er</sup> mai 1935, de nationalité espagnole, titulaire du numéro national 350501-29458, veuve de Monsieur JIMENEZ RIEGO Francisco, domiciliée à Playa De San Juan Alicante (Espagne), avenida Esportista Mirian Blasco 2.

- Monsieur **JIMENEZ GUTIERREZ Francisco Ramon**, né à Pola de Siero (Espagne), le 23 août 1958, de nationalité espagnole, titulaire du numéro national 580823-39790, divorcé non remarié, domicilié à Saint-Gilles, rue de Danemark 47.

- Monsieur **JIMENEZ RIEGO Michel**, né à Uccle le 14 juillet 1966, de nationalité espagnole, titulaire du numéro national 660714-35380, célibataire, domicilié à Saint-Gilles, rue de Danemark 31A.

Propriétaires de l'appartement situé au deuxième étage, aile gauche, à gauche, initialement connu comme étant l'appartement A2, et de la cave initialement numéro 16 (partition cadastrale P0011), Madame GUTIERREZ FERNANDEZ Carmen à concurrence d'une moitié en pleine propriété et une moitié en usufruit, Monsieur JIMENEZ GUTIERREZ Francisco Ramon à concurrence d'un quart en nue-propriété, et Monsieur JIMENEZ RIEGO Michel à concurrence d'un quart en nue-propriété, pour les avoir acquis comme suit :

Originellement, le bien appartenait à Monsieur JIMENEZ RIEGO Francisco, et son épouse Madame GUTIERREZ FERNANDEZ Carmen, pour l'avoir acquis de Monsieur MAHIEU Marcel Ernest Jean, et son épouse Madame KERLOF Marie-Thérèse, à Braine-l'Alleud, aux termes d'un acte reçu par le notaire Claude VAN ELDER, à Braine-l'Alleud, en date du 28 avril 1989, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le 30 mai 1989, volume 10130, numéro 14.

Monsieur JIMENEZ RIEGO Francisco, prénommé, est décédé le 18 novembre 2013, laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires son épouse survivante, Madame GUTIERREZ FERNANDEZ Carmen, prénommée, et ses deux fils, Messieurs JIMENEZ GUTIERREZ Francisco Ramon et JIMENEZ RIEGO Michel, prénommés.

9/ - Monsieur **ANAYA GONZALEZ Juan José**, né à Tejeda Y Segoyuela (Espagne), le 23 février 1934, de nationalité espagnole, titulaire du numéro national 340223-36165, veuf non remarié de Madame RANEA FORTES Encarnacion, domicilié à Saint-Gilles, rue de

Danemark 31A.

- Monsieur **ANAYA RANEA Juan José**, né à Berchem-Sainte-Agathe le 13 février 1967, de nationalité espagnole, titulaire du numéro national 670213-38168, célibataire, domicilié à Asse, Vinkenlaan 4.

- Madame **ANAYA RANEA Encarnacion**, née à Berchem-Sainte-Agathe le 2 novembre 1970, de nationalité espagnole, titulaire du numéro national 701102-30617, épouse de Monsieur LIETTEFTI LENS Toni, domiciliée à Uccle, rue Pierre De Puysseleer 98.

Propriétaires de **l'appartement situé au deuxième étage, aile gauche, à droite, initialement connu comme étant l'appartement B2, et de la cave initialement numéro 10 (partition cadastrale P0006)**, Monsieur ANAYA GONZALEZ Juan José à concurrence d'une moitié en pleine propriété et une moitié en usufruit, Monsieur ANAYA RANEA Juan José à concurrence d'un quart en nue-propriété, et Madame ANAYA RANEA Encarnacion à concurrence d'un quart en nue-propriété, pour les avoir acquis comme suit :

Originellement, le bien appartenait à Monsieur ANAYA GONZALEZ Juan José, et son épouse Madame RANEA FORTES Encarnacion, pour l'avoir acquis de Monsieur BAYON ARMADA José Luis, et son épouse Madame DIAZ CONCHA Rosa Maria, à Saint-Gilles, aux termes d'un acte reçu par le notaire Michel CORNELIS, à Anderlecht, en date du 20 mars 2000, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le 31 mars suivant, volume 13233, numéro 3.

Madame RANEA FORTES Encarnacion, prénommée, est décédée le 13 mai 2012, laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires son époux survivant, Monsieur ANAYA GONZALEZ Juan José, prénommé, et ses deux enfants, Monsieur ANAYA RANEA Juan José et Madame ANAYA RANEA Encarnacion, prénommés.

**10/** Monsieur **MARQUEZ SORIA Luis**, né à Ceclavin (Espagne), le 27 juillet 1952, de nationalité espagnole, titulaire du numéro national 520727-43788, célibataire, domicilié à Saint-Gilles, rue de Danemark 31A.

Propriétaire de **l'appartement situé au deuxième étage, aile centrale, à gauche, initialement connu comme étant l'appartement C2, et de la cave initialement numéro 22 située aux sous-sols (partition cadastrale P0007)**, pour les avoir acquis comme suit : A l'origine, le bien appartenait à Madame SORIA CLAVER Ambrosia, à Saint-Gilles, à concurrence de la totalité en usufruit, et à Monsieur MARQUEZ SORIA Luis, prénommé, à concurrence de la totalité en nue-propriété, pour l'avoir acquis de Monsieur GIMNOPOULOS Nikolaos, et son épouse Madame AMANATIDOU Eleni, à Saint-Gilles, aux termes d'un acte reçu par le notaire Maryelle VAN DEN MOORTEL, à Overijse, en date du 19 septembre 1994, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le 10 octobre 1994, volume 11444, numéro 10. Madame SORIA CLAVER Ambrosia, prénommée, est décédée le 1<sup>er</sup> juin 1997, de sorte que l'usufruit qu'elle détenait sur le bien s'est éteint, Monsieur MARQUEZ SORIA Luis en devenant par conséquent plein propriétaire.

**11/** Monsieur **van der LECQ René**, né à Delft (Pays-Bas), le 14 novembre 1976, de nationalité néerlandaise, titulaire du numéro national 761114-33149, célibataire, domicilié à Saint-Gilles, rue de Danemark 31A.

Propriétaire de **l'appartement situé au deuxième étage, aile centrale, à droite, initialement connu comme étant l'appartement D2, et de la cave initialement numéro 3 située aux sous-sols (partition cadastrale P0010)**, pour les avoir acquis comme suit : A l'origine, le bien appartenait à Monsieur van der LECQ René, à concurrence de nonante-neuf pour cent en pleine propriété et à Monsieur CARRILLO PERALTA Francisco, à concurrence d'un pour cent en pleine propriété, pour l'avoir acquis de Monsieur MARLIER Vincent Tiburce, aux termes d'un acte reçu par le notaire Lucas BOELS, à Saint-Gilles, le 18 octobre 2004, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles sous la référence 49-T-25/11/2004-13112.

Aux termes d'un acte de cession-partage reçu par le notaire Anne RUTTEN, à Saint-Gilles, le 24 avril 2008, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, sous la référence 49-T-19/06/2008-07381, Monsieur CARRILLO PERALTA Francisco, prénommé, a cédé tous ses droits indivis dans le bien à Monsieur van der LECQ René, prénommé, ce dernier devenant par conséquent plein propriétaire de la totalité du bien.

**12/** Monsieur **de ALMEIDA ESTEVEZ José Benito**, né à Covelo-Pontevedra (Espagne), le 11 mars 1944, titulaire du numéro national 440311-28539, et son épouse Madame **CABALEIRO FERNANDEZ Maria del Carmen**, née à Redondela (Espagne), le 14 août 1949, titulaire du numéro national 490814-31856, tous deux de nationalité espagnole, domiciliés ensemble à Saint-Gilles, rue de Danemark 31A.

Propriétaires de **l'appartement situé au deuxième étage, aile droite, à l'avant, initialement connu comme étant l'appartement E2, et de la cave initialement numéro 23 (partition cadastrale P0009)**, pour les avoir acquis de Monsieur PEREZ PEREZ Joaquin, et son épouse Madame CAMBLOR Y RODRIGUEZ Fermina, à Saint-Gilles, aux termes d'un acte reçu par

le notaire Claude Arthur MONDELAERS, à Anderlecht, en date du 8 mars 2001, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles sous la référence 49-T-19/04/2001-03991.

**13/ Mademoiselle BODART Laurence Julie Ghislaine**, née à la Louvière le 17 janvier 1979, de nationalité belge, titulaire du numéro national 790117-31862, célibataire, domiciliée à Saint-Gilles, rue de Danemark 31A.

Propriétaire de **l'appartement situé au deuxième étage, aile droite, à l'arrière, initialement connu comme étant l'appartement F2, et de la cave initialement numéro 36 (partition cadastrale P0008)**, pour les avoir acquis de Madame TORDEUR Madeleine Gustave Georgine, à Uccle, aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean-Pierre MARCHANT, à Uccle, en date du 25 avril 2007, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles sous la référence 49-T-04/05/2007-05271.

**14/ Monsieur MPARSAKIS Antonio**, né à Auvelais le 10 août 1972, de nationalité grecque, titulaire du numéro national 720810-25939, célibataire, domicilié à Saint-Gilles, rue de Danemark 31A.

Propriétaire de **l'appartement situé au troisième étage, aile gauche, à gauche, initialement connu comme étant l'appartement A3, et de la cave initialement numéro 4 située aux sous-sols (partition cadastrale P0012)**, pour les avoir acquis de Monsieur BUSTAMANTE Y VADILLO José-Manuel, et son épouse Madame MPARSAKIS Stella, à Saint-Gilles, aux termes d'un acte reçu par le notaire Pierre-Paul vander BORGHT, à Schaerbeek, en date du 23 décembre 1994, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le 13 janvier 1995, volume 11544, numéro 6.

**15/ Mademoiselle FADIL Nadia**, née à Anvers le 28 décembre 1978, de nationalité belge, titulaire du numéro national 781228-09808, célibataire, domiciliée à Saint-Gilles, rue de Danemark 31A.

Propriétaire de **l'appartement situé au troisième étage, aile gauche, à droite, initialement connu comme étant l'appartement B3, et de la cave initialement numéro 14 (partition cadastrale P0016)**, pour les avoir acquis de Monsieur TRUYENS Edouard Gaston, époux de Madame STAS Yvonne Philomène, à Leuven-Kessel-Lo, et de Monsieur TRUYENS Lambert Jean, époux de Madame AMYS Nicole Raymonda, à Brugge-Lissewege, aux termes d'un acte reçu par le notaire Bruno le MAIRE, à Bruxelles, en date du 4 août 2011, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, sous la référence 49-T-05/08/2011-09555.

**16/ Monsieur KONTOKOSTAS Evangelos**, né à Trikala (Grèce), le 11 février 1962, de nationalité grecque, titulaire du numéro national 620211-55741, célibataire, domicilié en dernier lieu à Saint-Gilles, rue de Danemark 31/A, d'où il a été radié d'office en date du 16 novembre 2005.

Propriétaire de **l'appartement situé au troisième étage, aile centrale, à gauche, initialement connu comme étant l'appartement C3, et de la cave initialement numéro 8 située aux sous-sols (partition cadastrale P0017)**, pour les avoir acquis, pour compte propre, aux termes d'un procès-verbal d'adjudication définitive dressé à la requête de la société anonyme SOCIETE PATRONALE HYPOTHECAIRE, à Bruxelles, par le notaire Gaétan BLEECKX, à Saint-Gilles, en date du 28 juin 1999, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le 9 août 1999, volume 12973, numéro 2.

**17/ Monsieur VAN WAEYENBERGE Michaël Charles Ghislain**, né à Schaerbeek le 4 août 1975, de nationalité belge, titulaire du numéro national 750804-33116, divorcé non remarié, domicilié à Saint-Gilles, rue de Danemark 31A.

Propriétaire de **l'appartement situé au troisième étage, aile centrale, à droite, initialement connu comme étant l'appartement D3, et de la cave initialement numéro 7 (partition cadastrale P0015)**, pour les avoir reçus de Monsieur VAN WAEYENBERGE Oscar Victor, et son épouse Madame WINAND Georgette Andrée Ghislaine, à Schaerbeek, aux termes d'un acte de donation reçu par le notaire Yves STEENEBRUGGEN, à Forest, en date du 26 avril 2004, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles sous la référence 49-T-30/04/2004-04768.

**18/ - Madame LAGNEAUX Arlette Léa**, née à Ixelles le 26 avril 1953, de nationalité belge, titulaire du numéro national 530426-36890, divorcée non remariée, domiciliée à Dilbeek, Dr. J. Appelmanslaan 83.

- Monsieur **LAREMANS Michaël Christian Henri**, né à Bruxelles (district 2), le 10 juillet 1977, de nationalité belge, titulaire du numéro national 770710-19111, célibataire, domicilié à Berchem-Sainte-Agathe, avenue de la Basilique 121.

Propriétaires de **l'appartement situé au troisième étage, aile droite, à l'avant, initialement connu comme étant l'appartement E3, et de la cave initialement numéro 34 (selon titre) ou 25 (selon cadastre) (partition cadastrale P0013)**, pour les avoir acquis, Madame LAGNEAUX Arlette à concurrence de la totalité en usufruit, et Monsieur LAREMANS Michaël à concurrence de la totalité en nue-propriété, de Monsieur HUBERTY Jacques Alfred

Octave Marie, et son épouse Madame BROZE Adeline Emma Irène, à Uccle, aux termes d'un acte reçu par le notaire Edouard DE RUYDTS, à Forest, en date du 7 décembre 2000, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le 15 décembre suivant, volume 13527, numéro 14.

**19/ Mademoiselle LOUIS Natacha**, née à Liège le 10 avril 1986, de nationalité belge, titulaire du numéro national 860410-09086, célibataire, domiciliée à Saint-Gilles, rue de Danemark 31A.

Propriétaire de **l'appartement situé au troisième étage, aile droite, à l'arrière, initialement connu comme étant l'appartement F3, et de la cave initialement numéro 39 (partition cadastrale P0014)**, pour les avoir acquis de Monsieur DE LANDTSHEER Henri Georges, aux termes d'un acte reçu par le notaire Damien COLLON-WINDELINCKX, à Etterbeek, en date du 15 mai 2013, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, sous la référence 49-T-21/05/2013-05701.

**20/ Mademoiselle BALESTRUCCI Teresa**, née à Bruxelles le 28 mai 1959, de nationalité italienne, titulaire du numéro national 590528-39836, célibataire, domiciliée à Saint-Gilles, rue de Danemark 31A.

Propriétaire de **l'appartement situé au quatrième étage, aile gauche, à gauche, initialement connu comme étant l'appartement A4, et de la cave initialement numéro 15 située aux sous-sols (partition cadastrale P0019)**, pour les avoir acquis de Madame LOMBAERS Thérèse Camille, à Molenbeek-Saint-Jean, aux termes d'un acte reçu par le notaire Patrick LEFEBVRE, à Bruxelles, en date du 28 juillet 1994, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le 24 août suivant, volume 11387, numéro 13.

**21/ Madame MAREELS Elisabeth Anna Magdalena**, née à Anvers le 23 avril 1977, de nationalité belge, titulaire du numéro national 770423-32647, divorcée non remariée, domiciliée à Saint-Gilles, rue de Danemark 31A.

Propriétaire de **l'appartement situé au quatrième étage, aile gauche, à droite, initialement connu comme étant l'appartement B4 et partie C4, et de la cave initialement numéro 31 (partition cadastrale P0021)**, pour les avoir acquis de Monsieur KATSAROS Nikolaos, et son épouse Madame MULLER Marie Jacqueline Roberte Elise Marguerite Marc, à Saint-Gilles, aux termes d'un acte reçu par le notaire Eric NEVEN, à Forest, en date du 26 septembre 2012, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles sous la référence 49-T-10/10/2012-11853.

**22/ Monsieur GARCIA DOMINGUEZ José**, né à Igualeja (Espagne), le 3 novembre 1962, de nationalité espagnole, titulaire du numéro national 621103-31702, époux de Madame MENA GARCIA Maria Yolanda, domicilié à Saint-Gilles, rue de Danemark 31A.

Propriétaire de **l'appartement situé au quatrième étage, aile centrale, à droite, initialement connu comme étant l'appartement D4 et partie de celui type C4, ainsi que de la cave initialement numéro 33 aux sous-sols (partition cadastrale P0020)**, pour les avoir acquis, pour compte propre, de Madame LOMBAERS Thérèse Camille, à Molenbeek-Saint-Jean, aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean Louis BROHEE, à Bruxelles, en date du 5 janvier 1999, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le 26 février 1999, volume 12804, numéro 4.

**23/ Madame VAN EYLEN Marie José Charlotte**, née à Etterbeek le 17 mars 1940, de nationalité belge, titulaire du numéro national 400317-21836, veuve non remariée de Monsieur LECOCQ Jacques René Marie, domiciliée à Saint-Gilles, rue de Danemark 31A.

Propriétaire de **l'appartement situé au quatrième étage, aile droite, à l'avant, initialement connu comme étant l'appartement E4, et de la cave initialement numéro 6 située aux sous-sols (partition cadastrale P0018)**, pour les avoir acquis de Monsieur GELBART Albert, époux de Madame BER Mariette, à Saint-Gilles, aux termes d'un acte reçu par le notaire Max BLEECKX, à Saint-Gilles, le 10 avril 1995, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le 19 avril suivant, volume 11587, numéro 20.

**24/ Monsieur VANLIERDE Kerwin Alex**, né à Bruxelles le 19 juillet 1975, de nationalité belge, titulaire du numéro national 750719-02757, célibataire, domicilié à Molenbeek-Saint-Jean, rue Michel Zwaab 20.

Propriétaire de **l'appartement situé au quatrième étage, aile droite, à l'arrière, initialement connu comme étant l'appartement F4, ainsi que de la cave initialement numéro 38 aux sous-sols (partition cadastrale P0022)**, pour les avoir acquis, pour compte propre, de Madame SOSSON Andrée Georgette, à Waterloo, aux termes d'un acte reçu par le notaire Yves STEENEBUGGEN, à Forest, en date du 31 mai 2011, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, sous la référence 49-T-07/06/2011-06881.

**25/ Mademoiselle DESSEIN Lieza Suzanne Marguerite**, née à Menin le 12 novembre 1981, de nationalité belge, titulaire du numéro national 811112-18272, célibataire, domiciliée à Saint-Gilles, rue de Danemark 31A.

Propriétaire de l'appartement situé au cinquième étage, aile gauche, à gauche, initialement connu comme étant l'appartement A5, et de la cave initialement numéro 1 située aux sous-sols (partition cadastrale P0025), pour les avoir acquis de Monsieur PLANQUE Bernard Omer (né le 4 février 1961), Madame SIMONART Bénédicte Monique (née le 25 octobre 1963), Monsieur PLANQUE Jean Luc (né le 9 juillet 1958), Madame PLANQUE Anne Marie (née le 7 mai 1963), Madame PLANQUE Sylvie Anne (née le 14 septembre 1971), Monsieur DOOMS Alain Jean (né le 2 janvier 1966), Madame DOOMS Christine Jeanine (née le 21 août 1969), et Madame FLAMME Laurence Françoise (née le 9 janvier 1971), aux termes d'un acte reçu par le notaire Priscilla CLAEYS, à Forest, en date du 6 août 2014, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, sous la référence 49-T-13/08/2014-08652.

**26/ Mademoiselle GOUVY Geneviève Berthe Emile**, née à Watermael-Boitsfort le 5 août 1954, de nationalité belge, titulaire du numéro national 540805-44216, célibataire, domiciliée à Saint-Gilles, rue de Prague 30.

Propriétaire de l'appartement situé au cinquième étage, aile gauche, à droite, initialement connu comme étant l'appartement B5, ainsi que de la cave initialement numéro 5 située aux sous-sols (partition cadastrale P0026), pour les avoir acquis de Monsieur VAN DER MAREN Lucien Emile Edmond, et son épouse Madame CLAISSE Céline Agnès, à Tournai, aux termes d'un acte reçu par le notaire Eric WAGEMANS, à Saint-Gilles, en date du 16 février 1987, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le 2 mars suivant, volume 9609, numéro 6.

**27/ Monsieur BUSTELO RIVAS José Florencio**, né à La Coruna (Espagne), le 26 juillet 1939, titulaire du numéro national 390726-32158, et son épouse Madame ALVAREZ MENENDEZ Merita, née à Perlunes (Espagne), le 30 avril 1942, titulaire du numéro national 420430-22477, tous deux de nationalité espagnole, domiciliés à Forest, rue Jules Franqui 21.

Propriétaires de l'appartement situé au cinquième étage, aile centrale, à gauche, initialement connu comme étant l'appartement C5, et de la cave initialement numéro 9 (partition cadastrale P0023), pour les avoir acquis de Monsieur ALVAREZ-MENENDEZ Mario, à Drogenbos, aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean-Pierre MARCHANT, à Uccle, en date du 29 octobre 2012, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, sous la référence 49-T-09/11/2012-13143.

**28/ Madame CANO BALBUENA Nancy Grecia Maria de Fatima**, née à Lima (Pérou), le 24 mai 1951, de nationalité belge, titulaire du numéro national 510524-45627, divorcée non remariée, domiciliée à Ixelles, place Eugène Flagey 23.

Propriétaire de l'appartement situé au cinquième étage, aile centrale, à droite, initialement connu comme étant l'appartement D5, et de la cave initialement numéro 13 (partition cadastrale P0027), pour les avoir acquis de Monsieur GOFFART Didier Roland, à Beersel, aux termes d'un acte reçu par le notaire François NOE, à Nivelles, en date du 14 mars 2011, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, sous la référence 49-T-01/04/2011-04112.

**29/ Monsieur GUTIERREZ Y GUTIERREZ Yves Jean-Jacques Marc**, né à Berchem-Sainte-Agathe le 10 juin 1981, de nationalité belge, titulaire du numéro national 810610-37105, époux de Madame COPACIANU Alina, domicilié à Saint-Gilles, rue de Danemark 31A.

Propriétaire de l'appartement situé au cinquième étage, aile droite, à l'avant, initialement connu comme étant l'appartement E5, et de la cave initialement numéro 26 située aux sous-sols (partition cadastrale P0028), pour les avoir acquis de Monsieur ACEBAL DIEZ Armando Jesus, et son épouse Madame IGLESIAS FRAGA Maria Amor, à Saint-Gilles, aux termes d'un acte reçu par le notaire Benoît RICKER, à Ixelles, en date du 5 janvier 2009, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, sous la référence 49-T-16/01/2009-00550.

**30/ Mademoiselle MAUN Séverine**, née à Etterbeek le 5 novembre 1977, de nationalité belge, titulaire du numéro national 771105-14640, célibataire, domiciliée à Molenbeek-Saint-Jean, rue Michel Zwaab 20.

Propriétaire de l'appartement situé au cinquième étage, aile droite, à l'arrière, initialement connu comme étant l'appartement F5, et de la cave initialement numéro 35 située aux sous-sols (partition cadastrale P0024), pour les avoir acquis de Madame COSYNS Danielle Mathilde Félicienne, à Lessines, aux termes d'un acte reçu par le notaire Yves STEENEBRUGGEN, à Forest, en date du 15 juin 2007, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, sous la référence 49-T-19/06/2007-07077.

**31/ Monsieur GOULLIER Jean Claude Mario**, né à Arlon le 31 octobre 1941, titulaire du numéro national 411031-09701, et son épouse Madame VAN DE VYVER Monique Julia Maria, née à Zele le 31 mai 1947, titulaire du numéro national 470531-06626, tous deux de

nationalité belge, domiciliés ensemble à Schaerbeek, rue du Progrès 359.

Propriétaires de **l'appartement situé au sixième étage, aile gauche, à gauche, initialement connu comme étant l'appartement A6, et de la cave initialement numéro 39 située aux sous-sols (partition cadastrale P0032), ainsi que de l'appartement situé au sixième étage, aile gauche, à droite, initialement connu comme étant l'appartement B6 (partition cadastrale P0030)**, pour les avoir acquis comme suit :

- l'appartement A6 et la cave numéro 39, de Monsieur VAN HOOREN, aux termes d'un acte reçu par le notaire Bruno le MAIRE, à Bruxelles, en date du 20 octobre 1997, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le 23 octobre suivant, volume 12345, numéro 5.

- l'appartement B6, de Madame DIERICK Marie Louise Josée, à Profondeville, aux termes d'un acte reçu par le notaire Colette BASSAUX, à Mettet, le 7 juillet 1989, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le 4 août suivant, volume 10180, numéro 6.

**32/ Madame HULLEBROECK Mami Mujinga, née à Kinshasa (Congo), le 6 août 1975, de nationalité belge, titulaire du numéro national 750806-37608, épouse de Monsieur N'DOM Patrick Laurent, domiciliée à Waterloo, allée des Grillons 9.**

Propriétaire de **l'appartement situé au sixième étage, aile centrale, à gauche, initialement connu comme étant l'appartement C6, et de la cave initialement numéro 19 (partition cadastrale P0031)**, pour les avoir acquis de Madame SWINNE Anne Emma, à Saint-Gilles, aux termes d'un acte reçu par le notaire Frank DEPUYT, à Molenbeek-Saint-Jean, en date du 5 mars 2015, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, sous la référence 49-T-13/03/2015-02885.

**33/ Mademoiselle CALITRI Micheline, née à Marcinelle le 27 novembre 1952, de nationalité italienne, titulaire du numéro national 521127-09273, célibataire, domiciliée à Saint-Gilles, rue Gustave Defnet 59, boîte 2.**

Propriétaire de **l'appartement situé au sixième étage, aile centrale, à droite, initialement connu comme étant l'appartement D6, et de la cave initialement numéro 11 (partition cadastrale P0029)**, pour les avoir acquis de Monsieur AKPINAR Bülent, et son épouse Madame YILMAZ Sebahat, à Saint-Gilles, aux termes d'un acte reçu par le notaire Eric NEVEN, à Forest, en date du 18 janvier 1999, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le 4 février suivant, volume 12756, numéro 7.

**34/ Monsieur BOYNE Philippe Claude, né à Liège le 5 février 1967, de nationalité belge, titulaire du numéro national 670205-11193, divorcé non remarié, domicilié à Saint-Gilles, rue de Danemark 31A.**

Propriétaire de **l'appartement situé au sixième étage, aile droite, à l'avant, initialement connu comme étant l'appartement E6, et de la cave initialement numéro 27 (partition cadastrale P0033)**, pour les avoir acquis de Madame CHRISTIAENS Marie-Jeanne, à Saint-Gilles, aux termes d'un acte reçu par le notaire André VAN ISACKER, à Ixelles, en date du 26 mars 1993, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le 29 avril 1993, volume 11.086, numéro 2.

**35/ Monsieur ALNOURI Bilal, né à Damascus (Syrie), le 23 octobre 1982, de nationalité syrienne, titulaire du numéro national 821023-44575, époux de Madame DE MEULEMEESTER Han Andrea Christine, domicilié à Saint-Gilles, rue de Danemark 31A.**

Propriétaire de **l'appartement situé au sixième étage, aile droite, à l'arrière, initialement connu comme étant l'appartement F6, et de la cave initialement numéro 30 située aux sous-sols (partition cadastrale P0034)**, pour les avoir acquis de Monsieur DECAMPS Bernard Henri Marie Ghislain, époux de Madame BLASZKIEWICZ Izabela, à Chastre, aux termes d'un acte reçu par le notaire Paul MASELIS, à Schaerbeek, en date du 11 décembre 2013, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, sous la référence 49-T-19/12/2013-14054.

**Cet exposé fait, le syndic, agissant en exécution des décisions de l'Assemblée Générale des copropriétaires tenue le 20 novembre 2014, a requis le notaire soussigné d'acter en la forme authentique l'acte de base modificatif du bien prédécrit.**

#### **1/ L'acte de base originaire du 5 décembre 1963**

L'acte de base comprenant le statut immobilier avec règlement général de copropriété a été dressé par le notaire Jean-Claude STALLAERTS, à Saint-Josse-ten-Noode, le 5 décembre 1963, et transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le 22 janvier suivant, volume 5550 numéro 11.

#### **3/ Modification du statut immobilier**

Aux termes de l'Assemblée générale des copropriétaires tenue à la date précitée, il a été décidé :

**I. De modifier la description et/ou la dénomination des parties communes ainsi que des parties privatives reprises à l'acte de base précité, de façon décrite plus amplement ci-**

dessous, et de modifier les quotes-parts dans les parties communes afférentes aux différents lots privatifs afin de refléter cette modification.

Qu'en vue de ces modifications, les différentes entités sont figurées aux plans, établis par Monsieur Jérôme DELFORGE, géomètre-expert, légalement admis et assermenté par devant le Tribunal de Première Instance de Bruxelles, représentant la SPRL BUREAU DELFORGE GEOMETRES-EXPERTS ASSOCIES, à 1970 Wezembeek-Oppem, Rue du Long Chêne 131, en date du 14 novembre 2014, comme ces plans sont annexés à un procès-verbal de division par ce même géomètre, en date du 14 novembre 2014. Ces plans ont été enregistrés dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration Mesures & Evaluations (Cadastrale) sous le numéro **21562/10096**.

Ledit procès-verbal et plans resteront annexés au présent acte, après avoir été signés *ne varietur* par le comparant et nous notaire, pour être enregistrés avec lui et seront déposés au bureau des hypothèques compétent pour information, avec prière à Monsieur le Conservateur de ne pas les transcrire.

Ci-après, il sera référé aux différents plans annexés au procès-verbal de division dressé par Monsieur Jérôme DELFORGE en date du 14 novembre 2014, précité, comme « le Plan ».

**II. Que les parties communes et les parties privatives existantes seront modifiées :**

- d'abord en y retirant « la conciergerie » située au rez-de-chaussée de ces parties communes et en constituant une entité privative nouvelle juridiquement distincte, en l'espèce un appartement dénommé « LOT 0A », susceptible de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès et de tous autres contrats;

- puis, en retirant des différents lots privatifs repris à l'acte de base en date du 5 décembre 1963, précité, les caves afférentes à ces différents lots privatifs, pour faire de chaque cave une entité privative nouvelle juridiquement distincte, en l'espèce les LOTS C1 à C35, susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès et de tous autres contrats.

**III. Afin de refléter les modifications citées sous II. ci-dessus, de renommer les lots privatifs existants et de modifier la clé de répartition des quotités communes pour chaque lot, qui seront divisées en dix-millièmes, comme détaillé ci-dessous.**

**IV. Qu'en vue des modifications ci-dessus, le bien comportera dorénavant les parties privatives suivantes :**

1. Le LOT C1, étant une cave située en partie avant gauche, comprenant :

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

b) en copropriété et indivision forcée : deux/dix-millièmes (2/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.

**Nouvelle partition cadastrale : P0074.**

2. Le LOT C2, étant une cave située en partie avant gauche, comprenant :

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

b) en copropriété et indivision forcée : quatre/dix-millièmes (4/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.

**Nouvelle partition cadastrale : P0075.**

3. Le LOT C3, étant une cave située en partie avant gauche, comprenant :

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

b) en copropriété et indivision forcée : deux/dix-millièmes (2/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.

**Nouvelle partition cadastrale : P0076.**

4. Le LOT C4, étant une cave située en partie avant gauche, comprenant :

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

b) en copropriété et indivision forcée : deux/dix-millièmes (2/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.

**Nouvelle partition cadastrale : P0077.**

5. Le LOT C5, étant une cave située en partie avant centrale, comprenant :

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

b) en copropriété et indivision forcée : un/dix-millièmes (1/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.

**Nouvelle partition cadastrale : P0078.**

6. Le LOT C6, étant une cave située en partie avant centrale, comprenant :

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

b) en copropriété et indivision forcée : deux/dix-millièmes (2/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.

**Nouvelle partition cadastrale : P0079.**

7. Le LOT C7, étant une cave située en partie avant centrale, comprenant :

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

- b) en copropriété et indivision forcée : deux/dix-millièmes (2/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.
- Nouvelle partition cadastrale : P0080.**
8. Le LOT C8, étant une cave située en partie avant centrale, comprenant :
- a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite ;
- b) en copropriété et indivision forcée : deux/dix-millièmes (2/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.
- Nouvelle partition cadastrale : P0081.**
9. Le LOT C9, étant une cave située en partie avant centrale, comprenant :
- a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite ;
- b) en copropriété et indivision forcée : deux/dix-millièmes (2/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.
- Nouvelle partition cadastrale : P0082.**
10. Le LOT C10, étant une cave située en partie avant centrale, comprenant :
- a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite ;
- b) en copropriété et indivision forcée : deux/dix-millièmes (2/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.
- Nouvelle partition cadastrale : P0083.**
11. Le LOT C11, étant une cave située en partie avant centrale, comprenant :
- a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite ;
- b) en copropriété et indivision forcée : deux/dix-millièmes (2/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.
- Nouvelle partition cadastrale : P0084.**
12. Le LOT C12, étant une cave située en partie avant centrale, comprenant :
- a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite ;
- b) en copropriété et indivision forcée : deux/dix-millièmes (2/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.
- Nouvelle partition cadastrale : P0085.**
13. Le LOT C13, étant une cave située en partie avant centrale, comprenant :
- a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite ;
- b) en copropriété et indivision forcée : trois/dix-millièmes (3/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.
- Nouvelle partition cadastrale : P0086.**
14. Le LOT C14, étant une cave située en partie avant droite, comprenant :
- a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite ;
- b) en copropriété et indivision forcée : deux/dix-millièmes (2/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.
- Nouvelle partition cadastrale : P0087.**
15. Le LOT C15, étant une cave située en partie avant droite, comprenant :
- a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite ;
- b) en copropriété et indivision forcée : un/dix-millièmes (1/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.
- Nouvelle partition cadastrale : P0088.**
16. Le LOT C16, étant une cave située en partie avant droite, comprenant :
- a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite ;
- b) en copropriété et indivision forcée : deux/dix-millièmes (2/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.
- Nouvelle partition cadastrale : P0089.**
17. Le LOT C17, étant une cave située en partie avant droite, comprenant :
- a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite ;
- b) en copropriété et indivision forcée : deux/dix-millièmes (2/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.
- Nouvelle partition cadastrale : P0090.**
18. Le LOT C18, étant une cave située en partie avant droite, comprenant :
- a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite ;
- b) en copropriété et indivision forcée : deux/dix-millièmes (2/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.
- Nouvelle partition cadastrale : P0091.**
19. Le LOT C19, étant une cave située en partie avant droite, comprenant :
- a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite ;
- b) en copropriété et indivision forcée : deux/dix-millièmes (2/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.
- Nouvelle partition cadastrale : P0092.**

20. Le LOT C20, étant une cave située en partie avant droite, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite ;
- b) en copropriété et indivision forcée : trois/dix-millièmes (3/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.

**Nouvelle partition cadastrale : P0093.**

21. Le LOT C21, étant une cave située en partie avant droite, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite ;
- b) en copropriété et indivision forcée : six/dix-millièmes (6/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.

**Nouvelle partition cadastrale : P0094.**

22. Le LOT C22, étant une cave située en partie avant droite, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite ;
- b) en copropriété et indivision forcée : quatre/dix-millièmes (4/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.

**Nouvelle partition cadastrale : P0095.**

23. Le LOT C23, étant une cave située en partie avant droite, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite ;
- b) en copropriété et indivision forcée : trois/dix-millièmes (3/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.

**Nouvelle partition cadastrale : P0096.**

24. Le LOT C24, étant une cave située en partie avant droite, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite ;
- b) en copropriété et indivision forcée : deux/dix-millièmes (2/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.

**Nouvelle partition cadastrale : P0097.**

25. Le LOT C25, étant une cave située en partie arrière centrale, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite ;
- b) en copropriété et indivision forcée : trois/dix-millièmes (3/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.

**Nouvelle partition cadastrale : P0098.**

26. Le LOT C26, étant une cave située en partie arrière droite, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite ;
- b) en copropriété et indivision forcée : un/dix-millièmes (1/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.

**Nouvelle partition cadastrale : P0099.**

27. Le LOT C27, étant une cave située en partie arrière droite, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite ;
- b) en copropriété et indivision forcée : deux/dix-millièmes (2/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.

**Nouvelle partition cadastrale : P0100.**

28. Le LOT C28, étant une cave située en partie arrière droite, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite ;
- b) en copropriété et indivision forcée : deux/dix-millièmes (2/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.

**Nouvelle partition cadastrale : P0101.**

29. Le LOT C29, étant une cave située en partie arrière droite, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite ;
- b) en copropriété et indivision forcée : deux/dix-millièmes (2/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.

**Nouvelle partition cadastrale : P0102.**

30. Le LOT C30, étant une cave située en partie arrière droite, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite ;
- b) en copropriété et indivision forcée : deux/dix-millièmes (2/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.

**Nouvelle partition cadastrale : P0103.**

31. Le LOT C31, étant une cave située en partie arrière droite, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite ;
- b) en copropriété et indivision forcée : deux/dix-millièmes (2/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.

**Nouvelle partition cadastrale : P0104.**

32. Le LOT C32, étant une cave située en partie arrière droite, comprenant :

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

b) en copropriété et indivision forcée : deux/dix-millièmes (2/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.

**Nouvelle partition cadastrale : P0105.**

33. Le LOT C33, étant une cave située en partie arrière droite, comprenant :

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

b) en copropriété et indivision forcée : deux/dix-millièmes (2/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.

**Nouvelle partition cadastrale : P0106.**

34. Le LOT C34, étant une cave située en partie arrière droite, comprenant :

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

b) en copropriété et indivision forcée : deux/dix-millièmes (2/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.

**Nouvelle partition cadastrale : P0107.**

35. Le LOT C35, étant une cave située en partie arrière droite, comprenant :

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

b) en copropriété et indivision forcée : trois/dix-millièmes (3/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.

**Nouvelle partition cadastrale : P0108.**

36. Le LOT 0A, étant un appartement situé au rez-de-chaussée gauche, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, une chambre, salon/salle à manger et salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée : cent cinquante-neuf/dix-millièmes (159/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.

**Nouvelle partition cadastrale : P0037.**

37. Le LOT 1, étant une surface commerciale située au rez-de-chaussée, à l'angle de la rue de Danemark et de la rue de Mérode, ainsi qu'une zone de stockage située au rez-de-chaussée à l'arrière, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un magasin en deux parties, un bureau et une logette W.C., une zone de stockage, ainsi qu'un accès carrossable depuis la rue de Danemark.

b) en copropriété et indivision forcée : mille cent trente-neuf/dix-millièmes (1.139/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.

**Nouvelle partition cadastrale : P0038.**

38. Le LOT 2, étant une surface commerciale située au rez-de-chaussée, côté rue de Mérode, et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un espace de vente en partie avant, cloisonné à l'arrière et servant de stock, une logette W.C. et un local réserve.

b) en copropriété et indivision forcée : trois cent quarante-neuf/dix-millièmes (349/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.

**Nouvelle partition cadastrale : P0044.**

39. Le LOT 1.1, étant un appartement situé au premier étage, aile gauche, à gauche, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, un salon/salle à manger, une cuisine, une salle de bains, ainsi que deux chambres.

b) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien : le balcon situé à l'arrière.

c) en copropriété et indivision forcée : deux cent vingt-sept/dix-millièmes (227/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.

**Nouvelle partition cadastrale : P0039.**

40. Le LOT 1.2, étant un appartement situé au premier étage, aile gauche, à droite, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : deux halls d'entrée, un salon/salle à manger, une cuisine, une salle de bains, une salle de douches, une buanderie, un local W.C., ainsi que quatre chambres.

b) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien : le balcon arrière gauche et le balcon arrière droit.

c) en copropriété et indivision forcée : quatre cent cinquante-six/dix-millièmes (456/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.

**Nouvelle partition cadastrale : P0040.**

41. Le LOT 1.3, étant un appartement situé au premier étage, aile centrale, à droite, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, un salon/salle à manger avec coin cuisine, une salle de bains, ainsi que deux chambres.

b) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien : le balcon situé à l'arrière.

- c) en copropriété et indivision forcée : deux cent vingt-neuf/dix-millièmes (229/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.
- Nouvelle partition cadastrale : P0041.**
42. Le LOT 1.4, étant un appartement situé au premier étage, aile droite, à l'avant, comprenant :
- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, un local W.C., deux chambres, un salon/salle à manger, une salle de bains et une cuisine.
- b) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien : le balcon situé à l'arrière.
- c) en copropriété et indivision forcée : deux cent septante-cinq/dix-millièmes (275/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.
- Nouvelle partition cadastrale : P0042.**
43. Le LOT 1.5, étant un appartement situé au premier étage, aile droite, à l'arrière, comprenant :
- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, deux chambres, un salon/salle à manger, une salle de bains et une cuisine.
- b) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien : le balcon situé à l'arrière.
- c) en copropriété et indivision forcée : deux cent trente-quatre/dix-millièmes (234/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.
- Nouvelle partition cadastrale : P0043.**
44. Le LOT 2.1, étant un appartement situé au deuxième étage, aile gauche, à gauche, comprenant :
- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, un salon/salle à manger, une cuisine, une salle de bains et deux chambres.
- b) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien : le balcon situé à l'arrière.
- c) en copropriété et indivision forcée : deux cent vingt-sept/dix-millièmes (227/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.
- Nouvelle partition cadastrale : P0045.**
45. Le LOT 2.2, étant un appartement situé au deuxième étage, aile gauche, à droite, comprenant :
- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, un salon/salle à manger, une cuisine, une salle de bains et deux chambres.
- b) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien : le balcon situé à l'arrière.
- c) en copropriété et indivision forcée : deux cent vingt-six/dix-millièmes (226/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.
- Nouvelle partition cadastrale : P0046.**
46. Le LOT 2.3, étant un appartement situé au deuxième étage, aile centrale, à gauche, comprenant :
- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, un salon/salle à manger, une cuisine, une salle de bains et deux chambres.
- b) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien : le balcon situé à l'arrière.
- c) en copropriété et indivision forcée : deux cent vingt-sept/dix-millièmes (227/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.
- Nouvelle partition cadastrale : P0047.**
47. Le LOT 2.4, étant un appartement situé au deuxième étage, aile centrale, à droite, comprenant :
- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, une salle de bains, deux chambres, un salon et une cuisine.
- b) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien : le balcon situé à l'arrière.
- c) en copropriété et indivision forcée : deux cent vingt-neuf/dix-millièmes (229/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.
- Nouvelle partition cadastrale : P0048.**
48. Le LOT 2.5, étant un appartement situé au deuxième étage, aile droite, à l'avant, comprenant :
- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, deux chambres, un salon/salle à manger, une salle de bains et une cuisine.
- b) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien : le balcon situé à l'arrière.
- c) en copropriété et indivision forcée : deux cent septante-cinq/dix-millièmes (275/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.
- Nouvelle partition cadastrale : P0049.**
49. Le LOT 2.6, étant un appartement situé au deuxième étage, aile droite, à l'arrière, comprenant :
- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, un salon/salle à manger avec coin cuisine, une salle de douches, un local W.C. et deux chambres.

- b) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien : le balcon situé à l'arrière.  
 c) en copropriété et indivision forcée : deux cent trente-quatre/dix-millièmes (234/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.

**Nouvelle partition cadastrale : P0050.**

50. Le LOT 3.1, étant un appartement situé au troisième étage, aile gauche, à gauche, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, un salon/salle à manger, une cuisine, une salle de bains et deux chambres.  
 b) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien : le balcon situé à l'arrière.  
 c) en copropriété et indivision forcée : deux cent vingt-sept/dix-millièmes (227/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.

**Nouvelle partition cadastrale : P0051.**

51. Le LOT 3.2, étant un appartement situé au troisième étage, aile gauche, à droite, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, un salon/salle à manger, une cuisine, une salle de bains et deux chambres.  
 b) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien : le balcon situé à l'arrière.  
 c) en copropriété et indivision forcée : deux cent vingt-six/dix-millièmes (226/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.

**Nouvelle partition cadastrale : P0052.**

52. Le LOT 3.3, étant un appartement situé au troisième étage, aile centrale, à gauche, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, un salon/salle à manger, une cuisine, une salle de bains et deux chambres.  
 b) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien : le balcon situé à l'arrière.  
 c) en copropriété et indivision forcée : deux cent vingt-sept/dix-millièmes (227/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.

**Nouvelle partition cadastrale : P0053.**

53. Le LOT 3.4, étant un appartement situé au troisième étage, aile centrale, à droite, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, une salle de bains, deux chambres, un salon et une cuisine.  
 b) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien : le balcon situé à l'arrière.  
 c) en copropriété et indivision forcée : deux cent vingt-neuf/dix-millièmes (229/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.

**Nouvelle partition cadastrale : P0054.**

54. Le LOT 3.5, étant un appartement situé au troisième étage, aile droite, à l'avant, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, une chambre, un salon/salle à manger, un local-vestiaire, une salle de bains et une cuisine.  
 b) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien : le balcon situé à l'arrière.  
 c) en copropriété et indivision forcée : deux cent septante-cinq/dix-millièmes (275/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.

**Nouvelle partition cadastrale : P0055.**

55. Le LOT 3.6, étant un appartement situé au troisième étage, aile droite, à l'arrière, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, un salon/salle à manger avec coin cuisine, une salle de bains et une chambre.  
 b) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien : le balcon situé à l'arrière.  
 c) en copropriété et indivision forcée : deux cent trente-quatre/dix-millièmes (234/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.

**Nouvelle partition cadastrale : P0056.**

56. Le LOT 4.1, étant un appartement situé au quatrième étage, aile gauche, à gauche, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, un salon/salle à manger, une cuisine, une salle de bains et deux chambres.  
 b) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien : le balcon situé à l'arrière.  
 c) en copropriété et indivision forcée : deux cent vingt-sept/dix-millièmes (227/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.

**Nouvelle partition cadastrale : P0057.**

57. Le LOT 4.2, étant un appartement situé au quatrième étage, aile gauche, à droite, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, un salon/salle à manger, une cuisine, une salle de bains, trois chambres, un hall de nuit, une logette W.C. et un local débarras.  
 b) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien : le balcon situé à l'arrière.  
 c) en copropriété et indivision forcée : trois cent soixante-sept/dix-millièmes (367/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.

**Nouvelle partition cadastrale : P0058.**

58. Le LOT 4.3, étant un appartement situé au quatrième étage, aile centrale, à droite, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, un salon/salle à manger, une cuisine, un local débarras, une salle de bains, deux chambres et un dressing.  
 b) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien : deux balcons situés à l'arrière.  
 c) en copropriété et indivision forcée : trois cent onze/dix-millièmes (311/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.

**Nouvelle partition cadastrale : P0059.**

59. Le LOT 4.4, étant un appartement situé au quatrième étage, aile droite, à l'avant, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, une salle de bains, une chambre, un salon/salle à manger, un local-vestiaire et une cuisine.  
 b) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien : le balcon situé à l'arrière.  
 c) en copropriété et indivision forcée : deux cent septante-cinq/dix-millièmes (275/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.

**Nouvelle partition cadastrale : P0060.**

60. Le LOT 4.5, étant un appartement situé au quatrième étage, aile droite, à l'arrière, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, deux chambres, un salon/salle à manger, une salle de douches, une cuisine et une logette W.C.  
 b) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien : le balcon situé à l'arrière.  
 c) en copropriété et indivision forcée : deux cent trente-quatre/dix-millièmes (234/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.

**Nouvelle partition cadastrale : P0061.**

61. Le LOT 5.1, étant un appartement situé au cinquième étage, aile gauche, à gauche, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, un salon/salle à manger, une cuisine, une salle de bains et deux chambres.  
 b) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien : le balcon situé à l'arrière.  
 c) en copropriété et indivision forcée : deux cent vingt-sept/dix-millièmes (227/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.

**Nouvelle partition cadastrale : P0062.**

62. Le LOT 5.2, étant un appartement situé au cinquième étage, aile gauche, à droite, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, un salon/salle à manger, une cuisine, une salle de bains et deux chambres.  
 b) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien : le balcon situé à l'arrière.  
 c) en copropriété et indivision forcée : deux cent vingt-six/dix-millièmes (226/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.

**Nouvelle partition cadastrale : P0063.**

63. Le LOT 5.3, étant un appartement situé au cinquième étage, aile centrale, à gauche, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, un salon/salle à manger, une cuisine, une salle de bains et deux chambres.  
 b) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien : le balcon situé à l'arrière.  
 c) en copropriété et indivision forcée : deux cent vingt-sept/dix-millièmes (227/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.

**Nouvelle partition cadastrale : P0064.**

64. Le LOT 5.4, étant un appartement situé au cinquième étage, aile centrale, à droite, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, un salon/salle à manger, une cuisine, une salle de bains, deux chambres.  
 b) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien : le balcon situé à l'arrière.  
 c) en copropriété et indivision forcée : deux cent vingt-neuf/dix-millièmes (229/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.

**Nouvelle partition cadastrale : P0065.**

65. Le LOT 5.5, étant un appartement situé au cinquième étage, aile droite, à l'avant, comprenant :
- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, une chambre, un salon/salle à manger, un local-vestiaire, une salle de bains et une cuisine.
  - b) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien : le balcon situé à l'arrière.
  - c) en copropriété et indivision forcée : deux cent septante-cinq/dix-millièmes (275/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.
- Nouvelle partition cadastrale : P0066.**
66. Le LOT 5.6, étant un appartement situé au cinquième étage, aile droite, à l'arrière, comprenant :
- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, un salon/salle à manger, une cuisine, une salle de bains et deux chambres.
  - b) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien : le balcon situé à l'arrière.
  - c) en copropriété et indivision forcée : deux cent trente-quatre/dix-millièmes (234/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.
- Nouvelle partition cadastrale : P0067.**
67. Le LOT 6.1, étant un appartement situé au sixième étage, aile gauche, à gauche, comprenant :
- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, un salon/salle à manger, une cuisine, une salle de bains et une chambre.
  - b) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien : le balcon situé à l'arrière et la terrasse située à l'avant.
  - c) en copropriété et indivision forcée : deux cent cinq/dix-millièmes (205/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.
- Nouvelle partition cadastrale : P0068.**
68. Le LOT 6.2, étant un appartement situé au sixième étage, aile gauche, à droite, comprenant :
- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, un salon/salle à manger, une cuisine, une salle de bains et une chambre.
  - b) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien : la terrasse située à l'avant.
  - c) en copropriété et indivision forcée : cent nonante/dix-millièmes (226/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.
- Nouvelle partition cadastrale : P0069.**
69. Le LOT 6.3, étant un appartement situé au sixième étage, aile centrale, à gauche, comprenant :
- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, un salon/salle à manger, une cuisine, une salle de bains et une chambre.
  - b) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien : le balcon situé à l'arrière et la terrasse située à l'avant.
  - c) en copropriété et indivision forcée : deux cent six/dix-millièmes (206/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.
- Nouvelle partition cadastrale : P0070.**
70. Le LOT 6.4, étant un appartement situé au sixième étage, aile centrale, à droite, comprenant :
- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, une salle de bains, une chambre, un salon/salle à manger et une cuisine.
  - b) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien : la terrasse située à l'avant.
  - c) en copropriété et indivision forcée : cent quatre-vingt-neuf/dix-millièmes (189/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.
- Nouvelle partition cadastrale : P0071.**
71. Le LOT 6.5, étant un appartement situé au sixième étage, aile droite, à l'avant, comprenant :
- a) en propriété privative et exclusive : une chambre, un salon/salle à manger, une salle de bains et une cuisine.
  - b) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien : le balcon situé à l'arrière et la terrasse située à l'avant.
  - c) en copropriété et indivision forcée : deux cent huit/dix-millièmes (208/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.
- Nouvelle partition cadastrale : P0072.**
72. Le LOT 6.6, étant un appartement situé au sixième étage, aile droite, à l'arrière, comprenant :
- a) en propriété privative et exclusive : un salon/salle à manger, une cuisine, une salle de bains et une chambre.

b) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien : le balcon situé à l'arrière et la terrasse située à l'avant côté rue de Mérode.

c) en copropriété et indivision forcée : cent quatre-vingt-six/dix-millièmes (186/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.

**Nouvelle partition cadastrale : P0073.**

**V. Suite à l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur la copropriété du 1er septembre 2010, d'approuver la coordination des statuts de la copropriété, lesquels s'établissent en conséquence comme suit :**

#### **TITRE I. ACTE DE BASE**

##### **CHAPITRE I.- DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

La description des lots privatifs sera celle comme repris sous le point IV. ci-dessus.

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée ci-après. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires. Les actes relatifs uniquement aux parties communes seront transcrits à la conservation des hypothèques compétente exclusivement au nom de l'association des copropriétaires.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou toute constitution de droits réels grevant un lot privatif emportera non seulement aliénation ou charge de la propriété privative mais aussi de la quote-part des parties communes qui y est inséparablement attachée.

##### **CHAPITRE II.- FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFÉRENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE**

###### **1. Valeur respective des lots privatifs**

Conformément à la loi, les comparants déclarent que 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 au sol nette, de son affectation et de sa situation.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toutes autres circonstances, la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus sous le point IV. ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires,

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 ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. 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. 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.

Sans préjudice de ce qui sera précisé ci-après pour la répartition des charges communes, aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

###### **2. Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires. Détermination de leur caractère privatif ou commun**

###### **1. Sol et sous-sol**

Toute la parcelle bâtie et non bâtie et le terrain en sous-sol sont communs.

###### **2. Gros murs**

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

###### **3. Murs intérieurs séparant des lots privatifs**

Le mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur est purement mitoyen puisqu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'il sépare.

La cloison séparant deux terrasses dont la jouissance privative a été attribuée à chaque lot privatif est commune.

###### **4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs**

Le mur séparant un lot privatif de locaux communs doit être considéré comme mitoyen.

###### **5. Murs intérieurs d'un lot privatif**

Les murs qui séparent les diverses pièces d'un lot privatif sont privatifs pour autant qu'ils ne servent pas de soutien au bâtiment.

#### 6. Murs (revêtements et enduits)

Les revêtements et enduits des murs communs à l'intérieur des locaux privatifs sont privatifs ; à l'extérieur, ils sont communs.

#### 7. Plafonds et planchers - Gros œuvre

Le gros œuvre des sols et plafonds est un élément commun.

#### 8. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que les revêtements, parquets ou carrelages posés sur des sols communs, sont communs.

#### 9. Cheminées

Les coffres, conduits et souches de cheminée sont communs.

Les coffres et les sections de conduits se trouvant à l'intérieur du lot privatif qu'ils desservent exclusivement sont privatifs.

#### 10. Toit

Le toit est un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les lucarnes si elles sont immédiatement sous le toit.

Au-dessus du toit, l'espace qui domine l'édifice est à usage commun.

#### 11. Façades

La façade est un gros mur et, par conséquent, une partie commune.

A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie comme les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres, de portes-fenêtres, les balcons et les terrasses avec leurs accessoires.

#### 12. Escalier

Chaque escalier est commun. Il l'est dans toutes ses sections et les propriétaires des étages inférieurs ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures pour refuser de participer aux frais communs y relatifs.

Il faut entendre par « escalier » non seulement les marches en pierre, granito ou autre, mais tout ce qui en constitue l'accessoire comme la cage, la rampe, les balustrades, les ensembles vitrés (coupoles) placés dans les ouvertures qui éclairent l'escalier ; il en est de même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage dans laquelle se déroule l'escalier.

#### 13. Canalisations - Raccordements généraux

Les descentes d'eaux pluviales, le réseau d'égouts et ses accessoires, les raccordements généraux des eaux, combustibles et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété sont parties communes.

Font exception les canalisations à usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi, ainsi que celles qui se trouvent à l'extérieur de la partie privative mais sont exclusivement à son usage, par exemple les conduites particulières de l'eau, du gaz, de l'électricité et du téléphone.

#### 14. Électricité – Télédistribution – Antennes

Constitue une partie commune l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre portes automatique, ...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les ascenseurs et leur machinerie, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, la rampe d'accès au garage, l'aire de manœuvre du garage, les locaux destinés aux compteurs, les locaux poubelles et techniques, les parties communes en général.

Est également commun le circuit de télédistribution.

Les antennes ont un caractère commun si elles sont établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives).

Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

#### 15. Locaux à usage commun

Sont également parties communes les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, les paliers ; les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité, les locaux poubelles et les locaux techniques, la cabine du transformateur du courant électrique et les tuyauteries communes de distribution.

Il est entendu que le ou les locaux en question doivent rester affectés aux fins projetées.

#### 16. Balcons et terrasses

Les balcons et terrasses ainsi que leurs accessoires (garde-corps, balustrades, revêtement) sans distinction aucune, étant des éléments de la façade, sont communs.

En ce qui concerne les terrasses et balcons qui sont parties communes mais dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif, les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, le revê-

tement, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège sont parties communes, ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades.

#### 17. Jardin

Les jardins entourant l'immeuble à appartements sont communs.

#### 18. Ascenseur

L'ascenseur est un élément commun. Il constitue un accessoire du rez-de-chaussée et est dès lors d'usage commun, ce qui implique notamment que les propriétaires des lots privatifs situés au rez-de-chaussée interviennent également dans toutes les charges de cet élément commun, à l'exclusion des charges d'entretien s'ils n'ont pas l'usage objectif de cet ascenseur.

Le terme "ascenseur" doit être entendu dans son sens large : tant la cabine et le mécanisme, la gaine et les locaux que l'installation située dans le sous-sol, sous les combles ou éventuellement sur le toit.

#### 19. Chauffage central

Le système de chauffage est collectif, avec usage de calorimètres.

Chaque propriétaire d'un appartement aura la possibilité de se désolidariser du système de chauffage et de faire placer dans son bien un système de chauffage individuel, et ce, à ses frais.

#### 20. Présomption

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

#### 21. Parties privatives

Sont parties privatives, les parties du lot privatif à l'usage exclusif d'un copropriétaire, notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis et la chape qui sont une partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes intérieures, les portes palières, toutes les canalisations d'adduction et d'évacuation intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains), le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, 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.

#### 22. Murs de clôture

Les murs entourant les cours et jardins, appelés murs de clôture ou leur mitoyenneté, sont communs. Il faut y assimiler les grilles, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle.

Si la jouissance privative des cours et jardins a été attribuée à un lot privatif, les clôtures n'en sont pas moins communes. Elles sont en outre mitoyennes si elles séparent plusieurs lots privatifs.

#### 23. Fenêtres

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets et persiennes sont des parties privatives, à l'exception des fenêtres et portes-fenêtres des parties communes qui sont communes, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie des façades de l'immeuble.

#### 24. Portes palières

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs aux divers lots privatifs sont privatives, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie de leur face extérieure.

#### 25. Tentes solaires

Les tentes solaires sont des éléments privatifs. Leur placement, remplacement et entretien constituent une charge privative à chaque lot privatif.

### **TITRE II.- REGLEMENT DE COPROPRIETE**

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

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

Le présent règlement de copropriété comprend notamment:

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

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 peu-

vent être modifiées que dans le respect des majorités prévues par la loi et le présent règlement; elles seront opposables aux tiers par la transcription des présents statuts au bureau des hypothèques compétent.

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 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 doit faire l'objet d'une autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

La contravention à cette obligation d'avertissement sera passible d'une amende à fixer par l'assemblée générale.

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

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

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

Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Après vingt-deux heures jusqu'à huit du matin, tout propriétaire ou occupant devra veiller à ne pas nuire aux autres occupants de l'immeuble.

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.

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

#### b) Accès au toit

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

#### c) Distribution intérieure des locaux

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

Il est interdit aux propriétaires et occupants de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copro-

propriétaires statuant à la majorité des trois quarts de voix des copropriétaires présents ou représentés.

**d) Travaux dans les lots privatifs**

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

**e) Installations particulières**

Les propriétaires peuvent établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil ou de télévision, 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 privatifs voisins. Les fils ne peuvent emprunter les façades de l'immeuble.

La télédistribution 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, déménagements, transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic prévenu au moins cinq jours à l'avance. Toute dégradation commise par leur manutention aux parties communes, mais aussi aux ascenseurs, sera portée en compte au propriétaire de l'appartement vers lequel ou au départ duquel auront été exécutés ces transports.

Lors d'emménagement et/ou de déménagement, chaque lot privatif devra tolérer, sans aucune indemnité, que des meubles et objets mobiliers soient hissés ou descendus, et les personnes chargées d'apporter ou d'emporter les meubles ou le mobilier en question, devront avoir libre accès aux terrasses et balcons.

A l'occasion de l'emménagement et/ou du déménagement par toute personne impliquant le mouvement des meubles ou d'autre mobilier encombrant, une indemnité forfaitaire de septante cinq euros (€75) lui sera réclamée par le Syndic en dehors de toute autre indemnité pour cause de dommage provoqué par son emménagement et/ou déménagement.

Le montant de cette indemnité forfaitaire sera soumis à une indexation annuelle (sur base de l'indice des prix à la consommation publié au Moniteur Belge) sans que telle indexation puisse résulter en un montant inférieur à celui avant indexation. Une première indexation sera appliquée au 1<sup>er</sup> Janvier 2017 (indice de référence Décembre 2016).

Chaque personne qui procède et/ou fait procéder à un tel emménagement et/ou déménagement est tenue d'en informer le syndic conformément au Règlement d'ordre intérieur à savoir au minimum cinq jours ouvrables, et devra prendre les dispositions nécessaires au bon déroulement de son emménagement et/ou déménagement.

**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 trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et, en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, ou en cas d'urgence par le syndic.

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

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 absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques.

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

Le remplacement des fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes privatifs 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. 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 trois-quarts 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 terrasses et 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 ou cette terrasse.

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

#### d) Jardins à usage privatif

Lorsque l'usage et la jouissance exclusifs d'une terrasse ou d'un balcon et perpétuels du jardin ont été attribués 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.

Il est expressément précisé que :

- a) l'indemnité d'expropriation relative à la partie du sol frappé de jouissance exclusive revient à l'association des copropriétaires ;

- b) l'indemnité pour cession de mitoyenneté due par un voisin doit être versée à l'association des copropriétaires ;

- c) le droit de jouissance exclusive 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 trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l'immeuble.

Aucune inscription ne peut être placée aux fenêtres des étages, 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.

Dans l'hypothèse où une profession libérale est exercée dans l'immeuble, il est également permis d'apposer, à l'endroit à indiquer par le syndic, une plaque indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Dans chaque entrée, chacun des occupants dispose d'une boîte aux lettres sur laquelle peuvent figurer les 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.

#### 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 reconnaîtront avoir pris connaissance.

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

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

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

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

En cas d'inobservation des présents statuts 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 ou de mettre fin à l'occupation.

#### g) 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 entraîne le contrevenant au paiement, par jour de retard, d'une somme déterminée par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Ce montant sera versé au fonds de réserve.

#### **Article 5.- Interdictions**

Il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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 6.- Transformations**

##### a) Modifications des parties communes

Les travaux de modifications aux parties communes ne peuvent être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des trois quarts des voix des propriétaires présents ou représentés et sous la surveillance de l'architecte désigné par ladite assemblée statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

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.

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

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

##### b) Modifications des parties privatives

Il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots privatifs, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des règles reprises dans les présents statuts en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes.

Le copropriétaire de deux lots privatifs situés l'un au-dessus de l'autre et se touchant par plancher et plafond, ou de deux lots privatifs l'un à côté de l'autre, peut les réunir en un seul lot privatif. En ce cas, les quotes-parts dans les choses et dépenses communes afférentes aux deux lots privatifs sont cumulées.

Cette transformation peut se faire 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.

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, REPARATIONS ET ENTRETIEN**

#### **Article 7.- 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 8.- Genre de réparations et travaux**

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes ;
- réparations non urgentes.

**Article 9.- Réparations urgentes**

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

Sont assimilés à des réparations urgentes 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 10.- Réparations ou travaux non urgents**

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

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

**Article 11.- 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 propreté.

A moins qu'il s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne peut être exigé du premier juillet 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 doivent s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en œuvre peuvent donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.

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

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

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

**Article 12.- 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 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, aire de manœuvre vers le sous-sol, couloirs des caves, locaux à poubelles et techniques.

**Article 13.- Jardins**

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation, et notamment, tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations, il appartient au syndic de passer un contrat

d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage, selon les modalités prévues dans le présent règlement de copropriété.

Les frais à en résulter constituent des charges communes et sont répartis comme tels entre tous les copropriétaires.

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

##### **Article 14.- Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes**

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 fixées, en principe, en fonction de la valeur respective de leur lot privatif.

2° charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot d'un bien 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 la réparation des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble ;

b) les frais d'administration, le salaire du syndic, 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'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ;

e) l'entretien du jardin, des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol ;

f) les indemnités dues par la copropriété ;

g) 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 modifiées que de l'accord des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Sont considérées comme **charges communes particulières** :

- les dépenses relatives à l'entretien de l'ascenseur qui seront supportées par tous les copropriétaires

- les dépenses relatives au chauffage central qui seront supportées par tous les copropriétaires

- les dépenses relatives à l'entretien de la porte d'accès aux emplacements de parking et de l'aire de manœuvre sis en sous-sol, qui seront à charge des propriétaires d'un emplacement.

##### **Article 15.- Chauffage**

Le système de chauffage est collectif, avec usage de calorimètres.

Chaque propriétaire d'un appartement aura la possibilité de se désolidariser du système de chauffage et de faire placer dans son bien un système de chauffage individuel, et ce, à ses frais.

##### **Article 16.- Eau**

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

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

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur seront répartis entre les propriétaires au prorata des quotités indivises qu'ils détiennent dans les parties communes, sauf au syndic à établir des compteurs de passage dont la consommation sera imputée aux consommateurs effectifs.

##### **Article 17.- Électricité**

Les bâtiments sont pourvus de compteurs pour l'éclairage des parties communes.

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constitueront une charge commune à répartir au prorata des quotités indivises possédées par chaque propriétaire de locaux privatifs.

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 seront supportés exclusivement et totalement par ses propriétaires ou occupants.

##### **Article 18.- Impôts**

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

**Article 19.- Charges dues au fait d'un copropriétaire - Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire**

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

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

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

**Article 20.- Recettes au profit des parties communes**

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

**Article 21.- Modification de la répartition des charges**

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

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

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic doit établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte, sans que ce décompte doive 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 deux mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

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

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

**Article 22.- Cession d'un lot**

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

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

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après;
- 2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;
- 3° la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété;
- 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;
- 5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges de deux dernières années;
- 6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

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

**b) Obligations du notaire**

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

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

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

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

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

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

Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire.

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

#### c) Obligation à la dette

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

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

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

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes ; le décompte est établi par le syndic ;

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

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

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

4° le notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

#### d) Décomptes

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

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

#### e) Arriérés de charges

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

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

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

#### **Article 23.- Fonds de roulement**

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

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

Le montant initial de cette provision est fixé par le syndic sur base des évaluations et est exigible au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif. 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 24.- Fonds de réserve**

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

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

#### **Article 25.- Paiement des charges communes**

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 d'un euro 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 deux 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. Les indemnités versées sont réunies et font partie du fonds de réserve.

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 huit euros au premier rappel, de douze euros au deuxième rappel, de vingt-cinq euros à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de quatre-vingts euros de frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'association des copropriétaires. Il est loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et 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.

En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celle(s)-ci sur base de la formule : (indemnité de base multiplié par index nouveau) divisé par index de départ.

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

#### **Article 26.- 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.

Tout montant dû par un copropriétaire à la présente association, à titres de fonds de roulement, de charges provisionnelles ou réelles, de fonds de réserves ou à quelque autre titre que ce soit et, qui ne serait pas payé spontanément au plus tard dans les trente jours à dater de la notification de l'appel de fonds, du décompte périodique, ou d'une facture privative établie par le syndic de l'immeuble, sera majoré automatiquement, de plein droit, sans aucune mise en demeure préalable, des intérêts de retard au taux de douze pour cent (12%) l'an et d'une indemnité forfaitaire et irréductible de quinze pour cent (15%), avec un minimum de six cent vingt-cinq euros (€625) par dossier contentieux.

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

- à assigner les propriétaires défaillants au paiement des sommes dues. Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécutions, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant. A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

- à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant donné au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils sont défaillants envers la copropriété. Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne peut s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui aura donné quittance.

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

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

En cas de division du droit de copropriété 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, les intéressés sont solidairement tenus au paiement des charges communes à l'égard de l'association des copropriétaires, et sauf convention contraire expresse et écrite, il n'appartient pas au syndic d'établir la répartition ou la ventilation desdites charges entre les intéressés.

#### **Article 27.- Comptes annuels du syndic**

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée. Le syndic doit tenir une comptabilité claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Cette comptabilité doit refléter notamment les recettes et les dépenses, la situation de la trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, ainsi que les créances et les dettes des copropriétaires. Le syndic présente annuellement les comptes de l'association des copropriétaires à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

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

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

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

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

- Le commissaire aux comptes, copropriétaire non rémunéré, lorsque le syndic est un copropriétaire non rémunéré, ne devra pas avoir de compétences particulières. Il aura comme mission d'examiner les dépenses réparties et de vérifier si elles correspondent à une facture ou pièces comptable régulière.

Le commissaire aux comptes vérifiera les soldes d'arriérés éventuels de copropriétaires.

Il proposera aux copropriétaires d'approuver les comptes par un écrit. S'il propose à l'assemblée de ne pas approuver les comptes, il devra motiver cette proposition.

- Le commissaire aux comptes, copropriétaire non rémunéré, lorsque le syndic est rémunéré, devra avoir des notions comptables lui permettant d'examiner le bilan comptable de la copropriété. Il aura comme mission d'examiner les dépenses réparties et de vérifier si elles correspondent à une facture ou pièce comptable régulière. Le commissaire aux comptes vérifiera les soldes d'arriérés éventuels de copropriétaires, les soldes des comptes des fournisseurs, les soldes des autres comptes du bilan approuvé. Il proposera aux copropriétaires d'approuver les comptes par un écrit. S'il propose à l'assemblée de ne pas approuver les comptes, il devra motiver cette proposition, en détaillant éventuellement les divers points ci-dessus,

- Le commissaire aux comptes rémunéré devra avoir la compétence de pouvoir examiner les dépenses de la copropriété et les pièces justificatives, de pouvoir examiner les divers postes du bilan et vérifier leur exactitude. Il examinera si les diverses obligations fiscales et sociales ont été respectées et si le syndic a veillé à respecter la loi du 27 juin 1969, article 30 Bis et l'art. 403, § 5 alinéa 1er du Code des impôts sur les revenus 1992.

Il sera choisi parmi les professions suivantes : comptable, expert-comptable, réviseur d'entreprises, ancien-syndic. Il devra pouvoir prouver avoir des connaissances suffisantes de la comptabilité des copropriétés.

Le commissaire aux comptes devra établir un rapport qui devra pouvoir être consulté chez le syndic après l'envoi de la convocation et qui devra notamment comporter, outre des remarques éventuelles sur les dépenses, une analyse des divers postes du bilan comptable, à la date du dernier décompte. Le rapport devra proposer à l'assemblée d'approuver les comptes. A défaut, le rapport devra préciser les raisons de la proposition de non- approbation

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.

## **CHAPITRE V.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES - MODE DE CONVOCA-TION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES**

### **Section 1.- Association des copropriétaires**

#### **Article 28.- Dénomination – Siège – Numéro d'entreprise**

Cette association est dénommée " ACP MERODE ". Elle a son siège dans l'immeuble sis à Saint-Gilles, rue de Danemark 31A. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

#### **Article 29.- Personnalité juridique - Composition**

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

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

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

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

#### **Article 30.- Dissolution – Liquidation**

##### a) Dissolution

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

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

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

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

##### b) Liquidation

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 à la conservation des hypothèques.

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

L'acte de clôture de liquidation contient :

- a) l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription ;
- b) les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

#### **Article 31.- Patrimoine de l'association des copropriétaires**

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

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

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

**Article 32.- Objet**

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

**Article 33.- 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 à sa quote-part dans les parties communes.

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

**Article 34.- Actions en justice – Frais**

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

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

**Section 2.- Assemblées générales des copropriétaires****Article 35.- 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 présents statuts et aux lois en la matière.

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

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

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

**Article 36.- Composition**

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

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

**Article 37.- Procurations**

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

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

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

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

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

**Article 38.- Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire**

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

### **Article 39.- Convocations**

#### a) Principes

La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.

Le **syndic** doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

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

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

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

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

#### b) Délais

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

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

#### c) Adresse de convocation

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

#### d) Syndic et syndic provisoire

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

#### e) Consultation

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

### **Article 40.- Ordre du jour**

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

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

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 577-8, § 4, 1<sup>o</sup>, 1-1. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

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

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

### **Article 41.- 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, défaillants ou abstentionnistes.

### **Article 42.- 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. Son président doit être un copropriétaire.

Ils peuvent être réélus.

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

La présidence de la première assemblée appartiendra 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 43.- Délibérations**

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

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

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

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice de l'article 577-6, § 7 du Code civil applicable en matière d'opposition d'intérêts.

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

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

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

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

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

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

##### **c) Règles de majorité**

###### **1° Majorité absolue**

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

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

L'assemblée générale décide :

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

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;
- c) de la composition d'un conseil de copropriété, comprenant exclusivement des copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions..
- d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4° ;
- e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

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

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

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

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

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

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

#### **d) Considérations pratiques**

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

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

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

#### **e) Vote par écrit**

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

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

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

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

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

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

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

#### **Article 44.- Actions en justice**

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

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

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

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

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

##### **b) Par un copropriétaire**

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

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

Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les par-

ties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

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

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

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

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

#### **c) Par un occupant**

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

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

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

#### **Article 45.- Opposabilité - Information.**

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

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

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

2° en ce qui concerne les décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

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

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

#### **Article 46.- Nomination**

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

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

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

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

**Article 47.- Révocation - Délégation - Syndic provisoire**

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

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

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

**Article 48.- Publicité**

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

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

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

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

**Article 49.- 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 50.- Pouvoirs**

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

- 1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;
  - 2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration ;
  - 3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires ; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;
  - 4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ;
  - 5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ;
  - 6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.
- La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;
- 7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété;
  - 8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;
  - 9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale et, notamment, par un site Internet.
  - 10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Roi;

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

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

13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés

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

**14°** de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup> de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires ;

**15°** de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. La copropriété comportant de 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, les créances et les dettes des copropriétaires ;

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

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

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

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

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

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

Il assure le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage - 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 ce dernier.

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

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

#### **Article 51.- Rémunération**

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

#### **Article 52.- Démission – Fin de sa mission**

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

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

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

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

#### **Article 53.- Conseil de copropriété**

Le conseil de copropriété est exclusivement composé de copropriétaires nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue.

Le conseil aura pour compétence :

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

## **CHAPITRE VIII.- ASSURANCES - RESPONSABILITES - DOMMAGES A L'IMMEUBLE**

### **Article 54.- Généralités**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Article 55.- Types d'assurances**

I.- Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le syndic, 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 et ascenseur**

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

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

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

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

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

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

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

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

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

**Article 56.- 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 57.- Assurances complémentaires**

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

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

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

**Article 58.- Primes et surprimes**

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

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

**Article 59.- Responsabilité des occupants - Clause du bail**

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

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

**Article 60.- Franchises**

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

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

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

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

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

**Article 61.- Sinistres - Procédures et indemnités**

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

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

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

4.- Il appartient au syndic d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de réparation ou reconstruction des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires. Le cas échéant, il lui appartient de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

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

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

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

#### **Article 62.- Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision**

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

La destruction est totale si l'immeuble a été détruit entièrement ou à concurrence de nonante pour cent au moins. La destruction totale d'une annexe est assimilée à une destruction partielle. La destruction est partielle si elle affecte moins de nonante pour cent du gros œuvre ou de la structure de l'immeuble.

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

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

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

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

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

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

- à la majorité de quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc ;
- à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le prix sera payé au comptant.

## **CHAPITRE VIII.- DISPOSITIONS GENERALES**

### **Article 63.- Renvoi au Code civil**

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

### **Article 64.- 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.

## **DEUXIEME PARTIE :**

### **VENTE**

#### **LOT 1**

### **ONT COMPARU :**

#### **DE PREMIERE PART:**

L'association des copropriétaires de la « Résidence Mérode », ayant son siège à Saint-Gilles, rue du Danemark 31A, titulaire du numéro d'entreprise 0832.670.071, étant l'indivision formée par l'ensemble des copropriétaires mieux qualifiés ci-avant.

Ici représentée par son syndic, **la société privée à responsabilité limitée « CHATELAIN DELCOUR »**, ayant son siège social à Woluwe-Saint-Lambert, avenue de Broqueville 44, inscrite au Registre des Personnes Morales sous le numéro 0849.214.313.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par Maître Denis DECKERS, notaire associé à Bruxelles, en date du 28 septembre 2012, publié à l'Annexe du Moniteur Belge en date du 11 octobre 2012, sous le numéro 12167808. Société dont les statuts n'ont pas été modifiés depuis.

Ici représentée, conformément aux statuts, par son gérant, Monsieur Grégory SOHIER, né à Charleville-Mézières (France), le 26 février 1979, domicilié à Schaerbeek, avenue Ernest Cambier 41, boîte 15, nommé en qualité de gérant pour une durée indéterminée, aux termes d'une décision de l'assemblée générale qui a immédiatement suivi la constitution de la société, dont question ci-avant.

Ladite société a été nommée à sa fonction de syndic aux termes de l'assemblée générale de l'association des copropriétaires de la « Résidence Mérode », le 18 novembre 2015.

Ci-après dénommée « **le vendeur** » et/ou « **les vendeurs** ».

#### **DE SECONDE PART:**

Monsieur BLANCO GONZALEZ Shabir Malik, né à Uccle le 7 novembre 1975, de nationalité espagnole, titulaire du numéro national 751107-15526, célibataire, et Mademoiselle VASQUEZ MAYORQUIN Katherine, née à Colombia (Colombie), le 13 août 1979, de nationalité espagnole, titulaire du numéro national 790813-53217, célibataire, domiciliés ensemble à Uccle, chaussée de Saint-Job 631.

Déclarant ne pas être liés par une déclaration de cohabitation légale, au sens des articles 1475 et suivants du Code civil.

Ci-après dénommés « **l'acquéreur** » ou les « **acquéreurs** »

Les parties comparantes nous ont requis d'acter en la forme authentique la convention suivante directement intervenue entre elles.

## VENTE

Les vendeurs déclarent par les présentes vendre sous les garanties ordinaires et de droit, et pour francs, quittes et libres de toutes dettes et charges hypothécaires ou privilégiées quelconques et autres droits réels aux acquéreurs, ici présents et qui acceptent, pour la totalité en pleine propriété, et chacun pour une moitié indivise en pleine propriété :

DESCRIPTION DU BIEN VENDUCommune de SAINT-GILLES – deuxième division

Dans un immeuble à appartements multiples, sis **rue de Danemark 31A**, à l'angle de la rue de Mérode, cadastré, selon extrait cadastral du 14 janvier 2016, section A, numéro 332 M 5, partition P0000, pour une superficie de cinq ares soixante-et-un centiares (5a 61ca) :

**Le LOT 0A, étant un appartement situé au rez-de-chaussée gauche (partition cadastrale P0037), comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, une chambre, salon/salle à manger et salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée : cent cinquante-neuf/dix-millièmes (159/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.

Comme ce lot est plus amplement décrit dans l'acte de base modificatif formant la première partie du présent acte.

Ci-après dénommé "le bien".

L'acquéreur reconnaît avoir visité le bien et dispense le vendeur d'en fournir plus ample description aux présentes.

Etant donné que le bien vient d'être créé, le revenu cadastral n'a pas encore été déterminé.

ETABLISSEMENT DES DROITS DE PROPRIÉTÉ

L'acquéreur déclare se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pas exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

CLAUSE D'ACCROISSEMENT ENTRE ACQUEREURS

Les acquéreurs conviennent à titre réciproque et aléatoire, concernant le bien objet des présentes et ci-avant décrit, qu'il y aura, au décès du prémourant d'eux, accroissement au profit du survivant, si ce dernier en manifeste la volonté, de sa part par l'usufruit de la part du prémourant.

Cette convention est soumise aux conditions suivantes :

1/ Comme cette convention constitue un contrat à titre onéreux, aucune indemnité ne sera due par la partie survivante, au cas où elle exercerait ce droit, aux ayants cause de la partie prémourante. Chaque partie acquiert en effet, en contrepartie du droit qu'elle confère à l'autre, si celle-ci survit, la possibilité de se faire attribuer, si elle est elle-même survivante, l'usufruit des droits de cette autre partie.

Les parties estiment que cette probabilité de survie est égale pour chacune d'elles compte tenu de leurs antécédents familiaux respectifs, de leur état de santé actuel et du mode de vie de chacune d'elles.

La partie survivante devra manifester sa volonté d'exercer ce droit par déclaration faite devant notaire, dans les quatre mois du décès de la partie prémourante, et ce à peine de forclusion, en ce sens qu'à défaut de faire cette déclaration, le droit d'accroissement sera perdu.

2/ Le survivant prendra néanmoins à sa charge exclusive, à compter du décès du prémourant et à concurrence de la part qui incombait à celui-ci, le remboursement des intérêts de tout emprunt hypothécaire qui aurait été souscrit par les acquéreurs en vue de l'acquisition, de l'entretien ou de la transformation du bien présentement acquis et qui n'auraient pas été remboursés par une ou plusieurs assurances solde restant dû ou d'assurances-vie mixtes adjointes audits emprunts.

3/ Cette convention est faite pour une première période d'**un an** prenant cours ce jour. A l'issue de cette période d'un an, la convention sera automatiquement renouvelée pour une nouvelle période d'un an, de par la volonté présumée des acquéreurs, faute pour l'un d'entre eux d'avoir manifesté à l'autre sa volonté contraire par lettre recommandée mise à la poste trois mois avant l'expiration de la période en cours (le cachet de la poste faisant foi). Il en sera de même, le cas échéant, à l'issue de la nouvelle période d'un an, et ainsi de suite à l'expiration de chaque année.

4/ En vue de garantir à son coacquéreur l'exercice paisible de ses droits dans l'immeuble acquis, chaque acquéreur s'interdit d'aliéner ses propres droits, à quelque titre que ce soit, ou de les affecter en hypothèque autrement que de commun accord, aussi longtemps que la convention d'accroissement restera en vigueur.

D'autre part, et par dérogation à ce qui est dit ci-avant, il est convenu que si les acquéreurs venaient à se marier l'un avec l'autre, à quelque moment que ce soit, ladite clause d'accroissement avec ses effets susdécrits, ne sera plus d'application et prendra fin définitivement, à dater du jour du mariage.

La présente convention pourra aussi prendre fin anticipativement par renonciation expresse émanant des deux acquéreurs.

Les parties déclarent avoir été informées de ce que, sur base de la jurisprudence actuelle de l'administration de l'enregistrement, et sous réserve de modifications des lois et des usages en matière fiscale, le survivant devra, dans les quatre mois du décès du prémourant, déposer une déclaration de mutation et payer les droits d'enregistrement à calculer sur l'usufruit de la valeur vénale au jour du décès des droits indivis du défunt dans l'immeuble ci-après décrit.

#### CONDITIONS GENERALES

La présente vente a, en outre, été consentie et acceptée sous les charges, clauses et conditions suivantes:

##### **1. Occupation - Propriété - Jouissance – Taxes**

L'acquéreur est propriétaire du bien vendu à compter de ce jour. Il en a la jouissance ainsi qu'il est dit ci-après, à charge d'en payer et supporter à compter du jour de son entrée en jouissance tous impôts et taxes quelconques, en ce non comprises les éventuelles taxes de recouvrement pour frais de voirie et autres.

Le vendeur déclare qu'il n'y a pas de taxes de recouvrement restant dues ou en cours d'enrôlement et que, dans le cas contraire, elles resteraient à sa charge.

Le vendeur déclare que le bien est **libre d'occupation**; l'acquéreur en aura dès lors la jouissance par la prise de possession réelle et effective à partir de ce jour.

##### **2. Etat des biens - Superficie - Garanties - Servitudes**

Le bien est vendu et cédé dans l'état où il se trouvait le jour où s'est formée la présente vente, bien connu de l'acquéreur qui déclare l'avoir visité et avoir pris et reçu toutes informations quant à sa situation, son état et son affectation.

Le bien est vendu sous les garanties ordinaires avec tous les vices apparents ou cachés. Le vendeur atteste qu'à sa connaissance le bien n'est grevé ni de mérule, ni de vices cachés.

Le vendeur déclare en outre ne pas avoir connaissance d'une procédure judiciaire en cours qui pourrait empêcher la jouissance du bien ou la vente de ce dernier.

Le bien est également vendu:

- avec tous droits et avantages y attachés, notamment avec toutes garanties décennales et autres pouvant éventuellement subsister ;
- sans garantie pour les contenances susindiquées; toute différence éventuelle en plus ou en moins avec la contenance réelle, fût-elle même supérieure à un vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur, sans modification de prix ni recours contre le vendeur;
- sans garantie pour la description cadastrale donnée ci-avant à titre de simple renseignement;
- avec toutes les mitoyennetés éventuelles des murs et clôtures séparatifs, l'acquéreur étant à cet égard subrogé au vendeur dans tous ses droits et obligations, sans recours contre lui. Le vendeur déclare à ce sujet que le bien ne fait pas l'objet de conventions dérogatoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien et qu'aucune mitoyenneté ne reste due.
- avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, dont ils pourraient être avantagés ou grevés, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans l'intervention du vendeur ni recours contre lui. A cet égard le vendeur déclare qu'il n'a pas conféré de servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune, à l'exception de ce qui peut résulter dans les actes de base qui précèdent.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu ne fait l'objet ni d'une mesure provisoire ou définitive prise dans le cadre de la législation sur l'aménagement du territoire et l'urbanisme et la protection de l'environnement, des monuments et des sites.

##### **3. Contrats d'abonnements - Compteurs**

Si les biens prédécrits sont abonnés aux eau, gaz et électricité, l'acquéreur devra continuer les contrats en cours et en payer les redevances à dater de son entrée en jouissance.

Tous compteurs et canalisations d'eau, de gaz et d'électricité qui se trouveraient dans les biens vendus, mais qui n'appartiendraient pas au vendeur, ne font pas partie de la présente vente et sont réservés au profit de qui de droit.

##### **4. Assurances**

En ce qui concerne l'assurance tant des parties privatives que des parties communes, l'acquéreur devra continuer les polices collectives, conformément aux statuts de l'immeuble, à compter de ce jour.

##### **5. Litiges- Procès- Opposition**

Le vendeur déclare qu'il n'existe aucun litige, procès et/ou opposition concernant le bien, ni envers des tiers (voisins, locataires, occupants, etc.), ni envers des administrations publiques.

#### STATUTS IMMOBILIERS - COPROPRIÉTÉ

##### **1. Statuts - Acte de base**

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de l'acte de base dressé par le notaire Jean-Claude STALLAERTS, à Saint-Josse-ten-Noode, le 5 décembre 1963, modifié comme ci-avant par les présentes. L'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie dudit acte.

Il sera subrogé dans tous les droits et obligations en résultant à raison du bien prédécrit; il devra se conformer en tous points aux stipulations y contenues, ainsi qu'aux décisions de l'assemblée générale des copropriétaires, et en imposer le respect et l'exécution à ses héritiers, locataires, successeurs et ayants droits à tous titres.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de jouissance ou autres, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance de l'acte de base et qu'ils s'engagent à le respecter en tous points, ainsi que les décisions régulièrement prises ou à prendre par les assemblées générales.

## **2. Copropriété - Charges communes**

L'acquéreur supportera, suivant les quotités attribuées au bien présentement vendu, les charges communes ordinaires ou extraordinaires de la copropriété à dater de ce jour y compris les travaux extraordinaires qui ont été décidés par l'assemblée générale avant ce jour et non encore portés en compte aux copropriétaires.

## **CODE BRUXELLOIS DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE**

En application de l'article 275 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, le notaire détenteur de la minute a demandé à la Commune de Saint-Gilles de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse en date du **4 février 2016**, la Commune a déclaré que :

*« 1° En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée le 14/01/2016, concernant le bien mentionné ci-dessous, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.*

*Pour le territoire où se situe le bien : Saint-Gilles, rue de Danemark 31A.*

### **a) En ce qui concerne la destination :**

*PRAS : Plan régional d'affectation du sol paru au Moniteur Belge du 14 juin 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 (MB 29/11/2013).*

*-situé en zone d'habitation ;*

*CASBA : STG 01*

### **b) En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :**

*- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, entré en vigueur le 5 juin 2004,*

*- 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 Règlement communal sur les bâtisses.*

### **c) En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :**

### **d) En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :**

### **e) En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :**

### **f) En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités :**

### **g) En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :**

*A ce jour, le bien ne fait l'objet d'aucun plan d'alignement récent.*

### **h) Autres renseignements :**

*- L'immeuble est situé dans l'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation.*

**2° A tout titulaire d'un droit réel sur le bien, aux personnes qu'il autorise ou mandate ainsi qu'à toute personne intervenant à l'occasion de la mutation du bien, les informations suivantes sont communiquées sur la situation de droit du bien, au regard des éléments administratifs à notre disposition :**

### **a) En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :**

### **b) En ce qui concerne les déclarations urbanistiques :**

### **c) En ce qui concerne les affectations et utilisations licites :**

*- Au regard des éléments administratifs à notre disposition, nous vous confirmons que l'utilisation comme : **Commerces (show-room et magasin), parkings et conciergerie au rez-de-chaussée, 6 logements par étage du 1<sup>er</sup> au 6<sup>ème</sup> étage**, peut être considérée comme régulière depuis au moins le 27/05/1998.*

*- Au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peuvent être considérées comme régulières pour ce bien s'élève à **37**, depuis le 27/05/1998, et sont réparties comme indiqué ci-dessus.*

**d) En ce qui concerne les constats d'infractions :****e) En ce qui concerne les arrêtés pris par le Bourgmestre :****f) Observations complémentaires :**

*Nous attirons votre attention sur le fait que l'immeuble pourrait être grevé d'infractions urbanistiques n'ayant pas encore fait l'objet d'un procès-verbal et que le présent renseignement ne constitue pas un titre urbanistique valable. (...) »*

2. Le vendeur déclare que le bien objet des présentes n'a pas fait l'objet récemment d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien des actes et travaux visés aux articles 98 et 205/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire.

Le notaire détenteur de la minute rappelle en outre qu'aucun des actes et travaux en question ne peut être effectué sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

L'acquéreur déclare que son consentement à la présente convention de vente n'a pas dépendu de la possibilité pour lui de modifier l'utilisation ou la destination actuelle du bien.

3. Le vendeur déclare par ailleurs que dans son propre chef, et à sa connaissance dans le chef des propriétaires précédents, soit le bien vendu n'a fait l'objet d'aucun actes et travaux nécessitant un permis, soit les permis nécessaires aux dits actes et travaux ont été obtenus et les travaux effectués conformément au permis.

**PERMIS D'URBANISME – RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES**

Le vendeur déclare avoir obtenu toutes les autorisations pour les travaux qu'il aurait effectués à l'immeuble et qu'il n'a pas connaissance d'une infraction urbanistique.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage d'**habitation**. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard.

Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

À ce sujet, l'acquéreur déclare avoir recueilli tous les renseignements nécessaires sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement.

**ORDONNANCE RELATIVE À LA CONSERVATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER**

Conformément aux articles 206 et suivants du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), le vendeur déclare que l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale ne lui a pas communiqué l'Arrêté portant inscription du bien sur la liste de sauvegarde du bien relevant du patrimoine immobilier, ni la décision d'entamer la procédure d'inscription, ni l'Arrêté de classement du bien, ni la décision d'entamer la procédure de classement.

**ORDONNANCE RELATIVE AU CODE DU LOGEMENT EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

En application de l'article 280 du Code Bruxellois sur l'Aménagement du Territoire, les parties sont informées du fait que le Code Bruxellois du Logement est entré en vigueur le premier juillet deux mille quatre. Ce code impose la mise en conformité de tous les logements donnés en location avec des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements, telles que publiées au Moniteur belge du dix-neuf septembre deux mille trois. Ce code a été modifié par Ordonnance du onze juillet deux mille treize, publié au Moniteur Belge le dix-huit juillet deux mille treize (Erratum Moniteur Belge du vingt-six juillet deux mille treize).

Les vendeurs déclarent que le bien ne fait pas l'objet d'un droit de gestion publique.

Les vendeurs déclarent que le bien ne fait pas l'objet d'une interdiction à la location tel que visée à l'article huit du Code Bruxellois du Logement.

**RÈGLEMENT SUR LA PROTECTION DES ESPACES VERTS**

Il est en outre attiré l'attention de l'acquéreur qu'en vertu du règlement sur la protection des espaces verts adopté par le Conseil d'Agglomération de la Région Bruxelloise le vingt-six février mil neuf cent septante-cinq, nul ne peut supprimer ou réduire des espaces, jardins, jardinets ou parcs affectés à la végétation, ni abattre un arbre à haute tige, sans permis préalable du Collège des Bourgmestre et Échevins du lieu où est situé l'arbre ou l'espace vert.

**IMMEUBLES ABANDONNÉS**

Le vendeur déclare que le bien n'est pas concerné par l'Arrêté Royal du onze décembre deux mille un publié au Moniteur belge le vingt-deux décembre suivant réglant le droit de réquisition d'immeubles abandonnés, visé à l'article 74 de la loi du deux janvier deux mille un, portant des dispositions sociales, budgétaires et diverses.

**DROIT DE PRÉEMPTION DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Le vendeur déclare qu'à ce jour, il ne lui a pas été notifié, suivant l'Ordonnance du dix-huit juillet deux mil trois, relative au droit de préemption en Région de Bruxelles-Capitale, que le bien présentement vendu serait situé dans le périmètre soumis au droit de préemption.

**ENVIRONNEMENT – GESTION DES SOLS POLLUÉS**

Permis

Le vendeur aux présentes déclare que le bien objet des présentes n'a, à sa connaissance, pas fait l'objet d'un permis d'environnement, et qu'il n'est pas exercé ou qu'il n'a pas été exercé dans le bien vendu une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis (Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999).

Ordonnance relative à la gestion des sols pollués du 5 mars 2009

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du **21 janvier 2016** et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

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

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans les parties communes ou dans le lot privatif vendu.

L'acquéreur déclare avoir reçu une copie de l'attestation du sol.

**EXPROPRIATION**

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu ne fait l'objet d'aucune procédure ou projet d'expropriation.

**PRIMES & RÉDUCTIONS**

L'acquéreur déclare avoir été informé par le notaire instrumentant de l'existence de :

- \* prime à l'acquisition, à la rénovation, transformation et construction, etc.
- \* réduction de précompte immobilier ou de participation par les communes aux crédits hypothécaires.

L'acquéreur déclare en faire son affaire personnelle et dispense le notaire soussigné de toute responsabilité à ce sujet.

**INSTALLATION ELECTRIQUE**

L'acheteur et le vendeur déclarent avoir convenu de ne pas faire exécuter de contrôle dans le sens de l'article 276bis du Règlement général sur les installations électriques du 10 mars 1981, dès lors que l'acheteur prévoit de rénover entièrement l'installation électrique. L'acheteur reconnaît être au fait qu'il doit en informer par écrit la Direction générale de l'Énergie, Division Infrastructure. Il déclare savoir également que la nouvelle installation électrique ne pourra être mise en service qu'après un rapport de contrôle positif établi par un organisme agréé.

**CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE**

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro **20120926-0000115330-01-6** et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par Monsieur Philippe VAN BENEDEN, le 26 septembre 2012 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : **G**
- émissions annuelles de CO<sub>2</sub> : **87**

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptible de modifier le contenu de ce certificat.

L'original du certificat a été remis par le vendeur à l'acquéreur.

**TRAVAUX ET DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE**

Après avoir été interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le vendeur a déclaré **qu'il n'a pas effectué** sur le bien des travaux qui rentrent dans le champ d'application de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles, depuis le premier mai deux mil un.

**PRIX**

La présente vente a été consentie et acceptée pour et moyennant le prix de **SEPTANTE-DEUX MILLE EUROS (€72.000)**, que les acquéreurs ont payé comme suit :

- antérieurement aux présentes, par virement du compte BE15 2100 6184 5030 sur le compte de l'agence immobilière TREVI;
- et le solde, ainsi que les frais, présentement par chèque ING numéro 726397 tiré du compte 310 174336267 à l'ordre du notaire De Doncker.

**DONT QUITTANCE**, sous réserve d'encaissement, faisant double emploi le cas échéant.

**TAXE SUR LA PLUS-VALUE**

Les parties reconnaissent avoir reçu du Notaire instrumentant, tous renseignements nécessaires sur l'application de la législation en matière de taxation de plus-value.

**FRAIS**

Tous frais, droits et honoraires résultant du présent acte de vente sont à charge de l'acquéreur, à

l'exception des frais liés à la délivrance du bien et des frais d'agence qui restent à charge du vendeur.

#### **DÉCLARATIONS PRO FISCO**

1/ Le Notaire instrumentant a attiré l'attention des parties sur les articles 62, 212 et 212bis du Code des Droits d'Enregistrement en matière de restitution de droits d'enregistrement.

Ensuite de quoi les parties ont déclaré **ne pas remplir les conditions** nécessaires pour pouvoir bénéficier des avantages y figurant.

#### **2/ Abattement (art.46 bis du Code des Droits d'Enregistrement) :**

L'acquéreur demande par les présentes l'application de l'article 46bis du Code de l'Enregistrement (Région de Bruxelles-Capitale).

1/ L'acquéreur déclare qu'il n'est pas propriétaire pour la totalité en pleine propriété d'un autre bien immobilier destiné en tout ou en partie à l'habitation, en Belgique ou à l'étranger ;

2/ L'acquéreur s'engage à fixer sa résidence principale dans le bien présentement acquis endéans les deux ans à dater des présentes. Il déclare qu'il a connaissance du fait qu'il devra à cette fin se faire inscrire dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers à l'adresse du bien acquis présentement.

3/ L'acquéreur s'engage à maintenir sa résidence principale dans le bien présentement acquis pendant au moins cinq ans à compter de l'établissement de sa résidence principale dans le bien présentement acquis.

Pour l'application de l'article 46 bis, l'acquéreur déclare en outre que le bien présentement acquis est situé dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation de sorte que l'abattement s'élève à septante-cinq mille euros (75.000€).

#### **DÉCLARATION FISCALE**

En application de l'article 184 bis du Code des Droits d'Enregistrement, la partie acquéreuse déclare que l'argent utilisé pour le paiement du prix de vente ne provient pas d'un jugement ou arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été payés.

#### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur domicile et siège social respectifs préindiqués.

#### **PRESCRIPTIONS LEGALES**

Le notaire soussigné certifie, avec ses confrères éventuels:

1. au vu des pièces officielles requises par la loi, l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des comparants, tels qu'ils figurent aux présentes, les numéros de registre national des comparants étant repris avec leur accord exprès.

Le notaire instrumentant déclare avoir vérifié la dénomination, la forme juridique, la date de l'acte constitutif, le siège social ou statutaire, ainsi que le numéro d'entreprise de la personne morale comparaissant aux présentes.

2. avoir donné lecture aux parties de l'article 203 alinéa 1 du Code des droits d'enregistrement et des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée.

Le vendeur déclare ne pas être assujetti pour l'application dudit Code.

#### **DEVOIR DE CONSEIL**

Les comparants reconnaissent que les notaires les ont informés des obligations particulières imposées aux notaires par l'article 9 paragraphe premier alinéa 2 et 3 de la loi organique du notariat. Les comparants reconnaissent que les notaires ont attiré leur attention sur le droit de chaque partie de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée. Les comparants ont déclaré qu'à leurs yeux, il n'existe pas d'intérêt manifestement contradictoire et que toutes les conditions requises dans le présent acte sont équilibrées et qu'ils les acceptent.

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

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

#### **DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE**

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

#### **CERTIFICAT D'IDENTITE**

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

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

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

#### **DISPOSITIONS FINALES**

1. Chaque comparant déclare:

- que son état civil est conforme à ce qui est précisé ci-avant;
- qu'il n'a à ce jour déposé aucune requête en règlement collectif de dettes;
- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire;
- qu'il n'a pas déposé de requête dans le cadre de la législation sur la continuité des entreprises (ex-concordat);
- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire désigné par le Tribunal de Commerce;
- qu'il n'a pas été déclaré en faillite non clôturée à ce jour; et, d'une manière générale, qu'il n'est pas dessaisi de l'administration de ses biens.

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

#### **DECLARATION POUR LE CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS.**

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

#### **DONT ACTE EN MINUTE.**

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude, date que dessus. Le projet d'acte a été reçu par les parties le **3 février 2016**.

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

Approuvée la rature de 15 mot(s) nul(s) 0 ligne(s) nul(s) 0 chiffre(s) nul(s) 0 lettre(s) nul(s) dans le présent acte
--

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Pablo DE DONCKER à Bruxelles le 01-03-2016, répertoire 2016/0341

Rôle(s): 48 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BRUXELLES2-AA le LE DIX-SEPT MARS DEUX MILLE SEIZE

(17-03-2016)

Référence 5 Volume 000 Folio 000 Case 4689

Droits perçus: CINQUANTE EUROS (€ 50,00)

Le receveur

Mention d'hypothèque

Acte du notaire Pablo DE DONCKER à Bruxelles le 01-03-2016, répertoire 2016/0341

Transcrit au bureau des hypothèques de : Bruxelles 2

Le quatorze mars deux mille seize (14-03-2016)

Montant: mille six cent vingt-six euros deux cents (€ 1 626,02)

Salaire par case

€ 4,50

Salaire simple de

€ 1 484,00

Réf. : 49-T-14/03/2016-02651

Salaire archivage des plans

€ 137,52

Total

€ 1 626,02

Le conservateur des hypothèques

A verser sur le compte du bureau

IBAN BE91 6792 0030 2976 - BIC PCHQBEBB