

Annexes: 3 (H 1)

1 expédition + copie délinées le 30/10/2012.

Transcrit au 2^{ème} bureau des hypothèques de Bruxelles

Le 6/11/2012

numéro 12908

Rép. n°: 14270

ACTE DE BASE MODIFICATIF

L'an deux mille douze.

Le dix octobre, à seize heures.

Devant moi, Maître **Sabine VAN BUGGENHOUT**, Notaire à Meise (Wolvertem).

ONT COMPARU

1. La société anonyme **PATRONA IMMO**, avec siège social à 1060 Bruxelles (Saint-Gilles), avenue Henri Jaspar 138, numéro d'entreprise 0873.955.449 TVA, constituée suivant division de la société anonyme DE LAURIER, décidée par l'assemblée générale extraordinaire dont le procès-verbal a été dressé par le notaire Jean-Luc Sneyers à Alken, le 12 mai 2005, publié aux annexes du Moniteur belge sous le numéro 05076527.

2. Monsieur **MEYSKENS Richard Roger**, né à Meise le 27 avril 1950, numéro national 500427 141-30 et son épouse madame **DEVOTO Louise Evelyn Ghislaine**, née à Bruxelles le 3 avril 1959, numéro national 500427 141-30, demeurant ensemble à 1860 Meise, Broekstraat 21; 'mariés sous le régime de la séparation de biens pur et simple, suivant contrat de mariage reçu par le notaire Alain Van den Weghe à Grimbergen (Strombeek-Bever), le 7 février 1983, non-modifié à ce jour', ainsi qu'ils le déclarent.

3. Mademoiselle **LENAERTS Lilia**, née à Bruxelles le 4 octobre 1964, numéro national 641004 062-68, célibataire, demeurant à 1060 Bruxelles (Saint-Gilles), avenue Henri Jaspar 137 boîte 0001.

4. Monsieur **BENTZ Cédric Jean**, né à Thionville (France) le 5 juillet 1974, numéro national 740705 441-42, célibataire et mademoiselle **NAZE Stéphanie**, née à Bruxelles le 14 novembre 1979, numéro national 791114 136-16, célibataire, demeurant ensemble en cohabitation légale, à 1060 Bruxelles (Saint-Gilles), avenue Henri Jaspar 137 boîte 0003, suivant déclaration devant l'officier de l'état civil de la commune Saint-Gilles, le 29 décembre 2009.

5. Monsieur **GOLARD Philippe Marie José André Ghislain**, né à Etterbeek le 31 août 1961, numéro national 610831 387-20 et son épouse madame **LALOUX France Ghislaine Jeanne Marie**, née à Ixelles le 21 avril 1967, numéro national 670421 012-17, demeurant ensemble à 1640 Rhode-Saint-Genèse, avenue Octave Michot 25;

'mariés sous le régime de la séparation de biens, suivant contrat de mariage reçu par le notaire Edwin Van Laethem à Bruxelles (Ixelles), le 24 août 2000, non-modifié à ce jour', ainsi qu'ils le déclarent.

6. Madame **GOEVAERT Chantal Rosalie Fernande**, née à Rebecq-Rognon le 11 septembre 1952, numéro national 520911 326-14, épouse de monsieur **SILLY Jean-Claude Jacques Raymond**, demeurant à 1060 Bruxelles (Saint-Gilles), avenue Henri Jaspar 137 boîte 0001;

'mariée sous le régime légal sans contrat de mariage, non-modifié à ce jour', ainsi qu'elle le déclare.

7. Monsieur **NITU Victor**, né à Bucarest (Roumanie) le 3 mai 1981, de nationalité française, numéro national 550126 505-71, demeurant à Bucarest (Roumanie), Sec. 1, rue Ion Campineanu 24 et son épouse madame **MORICEAU Laurence Yvette**, née à Paris (France) le 11



Premier
juillet

juillet 1960, numéro national 600711 526-65, de nationalité française, demeurant à 1160 Bruxelles (Auderghem), rue de la Pêcherie 105 boîte b029;

'mariés le 10 juin 1989 à Paris (France), sans avoir fait de contrat de mariage, non-modifié à ce jour', ainsi qu'ils le déclarent.

8. Monsieur **LEROY Philippe Lambert Pierre Marie**, né à Verviers le 16 mars 1984, numéro national 840316 157-81, célibataire et monsieur **CULOT Louis Daniel Roger Vital Alfred**, né à Verviers le 3 mars 1985, numéro national 850303 089-75, célibataire, demeurant à 1060 Bruxelles (Saint-Gilles), avenue Henri Jaspar 137 boîte 0003.

Ci-après dénommé 'le comparant' ou 'le propriétaire', même s'il y en a plusieurs, ici représenté par monsieur TAECKE

le _____, numéro national _____, en sa qualité de syndic, suivant l'assemblée générale du 5 septembre 2012, qui restera ci-annexée, pas à transcrire.

EXPOSÉ PRÉLIMINAIRE

Le comparant nous a préalablement déclaré être propriétaire de l'immeuble ci-après décrit.

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Commune de SAINT-GILLES - 1^{ère} division

Un immeuble à appartements multiples sis avenue Jaspar 135-136-137-138, cadastré selon extrait cadastral récent, section B numéro 124 02C, cadastré selon titre section B numéro 124 B2, avec une superficie selon titre de 4 ares 60 centiares.

Ci-après dénommé 'le bien'.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

1) Les biens appartenant à la société anonyme PATRONA IMMO, à savoir l'appartement au rez-de-chaussée côté avenue Henri Jaspar 138 et 12/100^{èmes} dans les parties communes et le rez-de-chaussée commercial, avenue Henri Jaspar 135 et 5/100^{èmes} dans les parties communes:

Originairement les biens appartenaient à la société anonyme DE LAURIER avec siège social avec siège social à Diepenbeek, suivant acte d'acquisition reçu par le notaire Jean-Luc Sneyers à Alken, le 3 août 1999, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles.

Suivant division de la société DE LAURIER, prénommée, décidée par l'assemblée générale extraordinaire, dont le procès-verbal a été dressé par le notaire Jean-Luc Sneyers, prénommé, le 12 mai 2005, publié aux annexes du Moniteur belge sous le numéro 05076527, les biens appartiennent à la société anonyme PATRONA IMMO, prénommée.

2) Le bien appartenant aux époux MEYSKENS-DEVOTO, décrit plus loin:

Le bien appartient aux époux MEYSKENS-DEVOTO, prénommés, suivant acte d'acquisition reçu par le notaire Liliane Verbruggen à Bruxelles (Anderlecht), à l'intervention du notaire Bernadette Ingeveld à Bruxelles (Ixelles), le 25 mai 1987, transcrit au 2^{ème} bureau des hypothèques de Bruxelles, le 9 juin suivant, volume 9667 numéro 1.

3) Le bien appartenant à mademoiselle LENAERTS Lilia, à savoir l'appartement D1 et 11/100^{èmes} dans les parties communes:

Le bien lui appartient suivant acte d'acquisition reçu par le notaire associé Marc Van Beneden à Bruxelles et le notaire Liliane Verbruggen, prénommé, le 7 février 2007, transcrit au 2^{ème} bureau des hypothèques de Bruxelles sous le numéro 49-T-02/03/2007-02634.

4) Le bien appartenant à monsieur BENTZ Cédric, prénommé et mademoiselle NAZE Stéphanie, prénommée, à savoir l'appartement D2 et 11/100^{èmes} dans les parties communes:

Le bien leurs appartient, chacun pour la moitié indivise en plein propriété, suivant acte d'acquisition reçu par le notaire Luc Marroyen à Bruxelles, le 2 mars 2010, transcrit au 2^{ème}

bureau des hypothèques de Bruxelles.

5) Le bien appartenant aux époux GOLARD-LALOUX, prénommés, à savoir l'appartement D3 et 11/100^{èmes} dans les parties communes:

Originairement le bien appartenait à monsieur GOLARD Jacques François, suivant acte d'acquisition reçu par le notaire Claude Mondelaers à Anderlecht, le 29 août 1978, transcrit au 2^{ème} bureau des hypothèques de Bruxelles. Monsieur GOLARD Jacques est décédé le 21 février 1994, suivant son décès le bien appartenait à madame GOLARD Marie et monsieur GOLARD Philippe, chacun pour la moitié indivise.

Madame GOLARD Marie, prénommée, a rendu sa moitié indivise du bien à madame LALOUX France Ghislaine Jeanne Marie, épouse de monsieur GOLARD Philippe, prénommé, dont l'acte est reçu par le notaire Edwin Van Laethem à Bruxelles (Ixelles), le 24 août 2000, transcrit au 2^{ème} bureau de hypothèques de Bruxelles.

6) Le bien appartenant à madame GOEVAERT Chantal, prénommée, à savoir l'appartement G1 et 13/100^{èmes} dans les parties communes:

Le bien lui appartient suivant acte d'acquisition reçu par le notaire Roger Lambert à Bruxelles (Saint-Josse-ten-Noode) et le notaire Lucas Boels à Bruxelles (Saint-Gilles), le 11 septembre 1985, transcrit au 2^{ème} bureau des hypothèques de Bruxelles.

7) Le bien appartenant aux époux NITU-MORICEAU, prénommés, à savoir l'appartement G2 et 13/100^{èmes} dans les parties communes:

Le bien leurs appartient suivant acte d'acquisition reçu par le notaire André Philips à Bruxelles (Koekelbergh), le 7 juillet 1995, transcrit au 2^{ème} bureau des hypothèques de Bruxelles.

8) Le bien appartenant à monsieur LEROY Philippe et monsieur CULOT Louis, prénommés, à savoir l'appartement G3 et 13/100^{èmes} dans les parties communes:

Le bien leurs appartient, chacun pour la moitié indivise en plein propriété, suivant acte d'acquisition reçu par le notaire associé Benoît Ricker à Bruxelles (Ixelles), le 13 novembre 2009, transcrit au 2^{ème} bureau des hypothèques de Bruxelles.

ACTE DE BASE MODIFICATIF

Le comparant m'a déclaré que l'immeuble pré-décrit a fait l'objet d'un acte de base dressé par le notaire Edmond Ingeveld à Ixelles, le 30 octobre 1950, transcrit au bureau des hypothèques de Bruxelles compétent.

Le comparant a décidé de:

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Le comparant déclare vouloir changer la description du bien qui appartient aux époux MEYSKENS-DEVOTO ainsi que les centièmes attribués à ce privatif.

Dans le titre de propriété des époux MEYSKENS-DEVOTO le bien qui leur appartient est décrit comme suit:

- En propriété privative et exclusive:

Rez-de-chaussée: magasin, arrière magasin, cour non couverte, water-closet, bureau, dégagement de l'escalier vers sous-sols et étages, bureau arrière et cour couverte.

Sous-sol: les caves numérotées 15-16-17.

Premier étage (en façade arrière): cage de l'escalier, palier, cuisine, living et salle à manger.

Deuxième étage (en façade arrière): cage de l'escalier, palier, salle de bains, chambre, chambre et la cage de l'escalier vers étage sous combles.

- En copropriété et indivision forcée: 11/100^{èmes} indivis dans les parties communes.

MODIFICATION DE LA DIVISION ET DES CENTIÈMES

Le comparant décide de changer la description du bien pré-décrit et appartenant aux époux MEYSKENS-DEVOTO comme suit:

1) Le **LOT 1** sis au rez-de-chaussée, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: la porte d'entrée du commerce même, le commerce, WC, bureau, salle d'eau, cuisine, WC, studio et au sous-sol la cave numéro 15 (cave sans centièmes séparés).

- En copropriété et indivision forcée: 5/100^{èmes} indivis dans les parties communes.

Ainsi que ce lot est décrit en **couleur beige** sur le plan dressé par monsieur Baudoin Dufour pour la SPRL Betop à 1020 Bruxelles (Laeken), le 25 juin 2012, qui restera ci-annexée et pas à transcrire.

2) Le **LOT 2**, à savoir le studio sis au premier étage, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: la porte d'entrée du studio même, salle d'eau, WC, cuisine, chambre, séjour et la cave numéro 16 au sous-sol (cave sans centièmes séparés).

- En copropriété et indivision forcée: 3/100^{èmes} indivis dans les parties communes.

Ainsi que ce lot est décrit en **couleur bleu** sur le plan précité et ci-annexé.

3) Le **LOT 3**, à savoir le studio sis au deuxième étage, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: la porte d'entrée du studio même, salle d'eau, WC, cuisine, chambre, séjour et la cave numéro 17 au sous-sol (cave sans centièmes séparés).

- En copropriété et indivision forcée: 3/100^{èmes} indivis dans les parties communes.

Ainsi que ce lot est décrit en **couleur grise** sur le plan précité et ci-annexé.

Les parties en couleur rouge, y compris la porte d'entrée de la zone rouge, décrit sur le plan précité et ci-annexée, deviendront des parties communes des trois lots précités dont le frais d'entretien seront à charge des trois lots pré-décrits.

Le calcul pour le partage des frais communs de la zone rouge sur le plan précité sera comme suit:

- 5/100^{ième} pour le LOT 1.
- 3/100^{ième} pour le LOT 2.
- 3/100^{ième} pour le LOT 3.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Le comparant déclare vouloir remplacer l'annexe de l'acte de base reçu par le notaire Edmond Ingeveld, prénommé, le 30 octobre 1950, par ce qui suit en acceptant un nouveau règlement de copropriété:

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

CHAPITRE I – ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES

Article 1. Dénomination – Siège

L'association des copropriétaires porte la dénomination "Résidence avenue Jaspas 135-136-137-138".

Son siège est établi dans l'immeuble.

L'association des copropriétaires disposera déjà d'une personnalité juridique.

Article 2. Dissolution – Liquidation

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 pourra 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.

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège social demeure dans l'immeuble, objet du présent acte de base.

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 par acte authentique.

L'acte constatant la clôture de la liquidation doit être notarié et transcrit à la conservation des hypothèques.

Article 3. Actions en justice

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant conformément à l'article 577-9 du code civil. 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 envoyé avant le début de la procédure, le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

CHAPITRE II – DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIÉTAIRES QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES

Article 4. Particularités de la jouissance des parties privatives

a) Principes

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

b) Distribution intérieure des locaux

La distribution intérieure des lots privatifs se fera en principe de la manière indiquée aux plans annexés à l'acte de base.

Toutefois, chacun peut modifier comme bon lui semblera, à ses frais, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations ou autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit de faire supporter aux planchers, une charge supérieure à leur résistance.

c) Subdivision - réunion

Sous les réserves et autorisations ci-avant exprimées il est interdit aux propriétaires, même à l'intérieur de leurs locaux privés, de modifier les choses communes sans l'avis et le consentement des autres propriétaires, statuant selon les modalités prévues à l'article 6 ci-après, relatives aux « transformations ».



Le propriétaire de deux lots privatifs, situés l'un au-dessus de l'autre et se touchant par plancher et plafond, peut les réunir en un seul lot.

En ce cas, les quotités (dans les choses et dépenses communes) afférentes aux deux lots privatifs seront cumulées.

Ultérieurement ce propriétaire peut revenir à la situation antérieure.

Ces transformations pourront se faire pour autant, bien entendu, qu'elles soient effectuées dans les règles de l'art et qu'elles respectent les droits d'autrui, tant pour les parties privatives que pour les choses communes et en respectant le permis d'urbanisme.

d) Volets - persiennes

Les propriétaires pourront établir des volets et persiennes et autres dispositifs de protection moyennant autorisation éventuelle des autorités compétentes. Ils devront être de modèle agréé par l'assemblée générale.

e) Télédistribution - téléphone

Les propriétaires pourront établir des postes récepteurs de téléphonie, de radio ou de télévision, mais à ce sujet, l'assemblée générale fixera, à la simple majorité, un règlement d'ordre intérieur.

S'il est installé dans l'immeuble des antennes collectives pour la radio et la télévision et des tubes spéciaux pour le téléphone, les propriétaires devront obligatoirement s'en servir à l'exclusion de toute installation privée du même genre. Les frais d'achat, de placement et d'entretien de ces antennes et câbles seront à charge de la communauté, même si certains propriétaires n'en avaient pas l'utilisation.

f) Négligence

Lorsque les propriétaires négligent d'effectuer des travaux nécessaires à leur propriété et exposent, par leur inaction, les autres lots 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 5. Des limites à la jouissance des parties privatives

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble même s'il s'agit de choses dépendant privativement des lots ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois/quarts des voix.

Il en sera ainsi notamment des fenêtres, des garde-corps et de toutes parties visibles de la rue et cela même en ce qui concerne la peinture.

Article 6. Transformations

Les travaux de modification aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts des voix. S'il s'agissait de percement de gros murs, de murs de refend ou de modifications d'une ossature en béton armé, les travaux ne pourraient être exécutés que sous la surveillance d'un architecte et 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.

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

De toute façon, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégagerait pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux de modifications pourraient entraîner tant pour les éléments privatifs que pour les parties communes.

Lorsqu'il s'agit d'une modification de la destination du bien ou d'une partie du bien, la décision doit être prise à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

Les copropriétaires sont autorisés à utiliser les gaines techniques existantes de l'immeuble afin d'y faire passer la tuyauterie (eau, gaz, électricité) de leur appartement et pour l'évacuation des eaux-vannes.

Article 7. Situation juridique des parties communes

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

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

CHAPITRE III – RÉPARTITION DES FRAIS D'ENTRETIEN ET RÉPARATIONS ET DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

Article 8. Composition

Les charges communes sont divisées en:

1° charges communes générales, qui incombent à tous les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans les parties communes, tels qu'indiqués dans l'acte de base, fixées en fonction de la valeur de leur lot. Ces charges seront réparties entre les copropriétaires en fonction des quotités de chaque propriétaire dans les parties communes.

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, sans que la liste qui suit soit limitative :

1. les salaires du personnel chargé du nettoyage des parties communes, et les frais des produits d'entretien servant au nettoyage des parties communes,
2. les consommations d'eau et d'électricité pour l'usage des parties communes,
3. les frais des poubelles de l'immeuble,
4. la rémunération du syndic,
5. les impôts, contributions et taxes généralement quelconques auxquels seraient assujetties les parties communes de l'immeuble,
6. les frais d'entretien, de réparations de toute nature, grosses et menues, à faire aux gros murs, aux entrées du complexe immobilier, aux têtes de cheminées, aux toitures, aux canalisations d'eau, de gaz et d'électricité, d'eaux usées et pluviales, sauf pour les parties de ces canalisations affectées à l'usage exclusif et particulier d'un seul lot privatif,
7. les frais de peinture des façades, des garde-corps, barreaux, également des châssis extérieurs des fenêtres, des volets, des persiennes, appuis de fenêtres et des portes palières des appartements (bien que ces choses soient propriété privée).
8. les primes d'assurances des choses communes,
9. les frais de reconstruction de l'édifice détruit,
10. les indemnités dues par la copropriété au cas où sa responsabilité civile est engagée,
11. les frais d'administration,

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts dont il dispose 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.

Chauffage



L'immeuble est équipé d'une installation de chauffage central au gaz.

La production d'eau chaude est assurée par un boiler au gaz. Tous les frais liés à cette installation seront répartis sur base des consommations.

Au cas où l'un des copropriétaires désirerait se déconnecter de l'installation commune et installer sa propre chaudière, il y est autorisé et ne participera plus aux frais de la chaudière commune.

Il devra maintenir le passage des canalisations à usage des autres appartements.

Eau – électricité – gaz

Actuellement l'immeuble dispose d'un compteur d'eau, de gaz et d'électricité. Ces compteurs seront destinés à l'usage des communs.

Tous les acquéreurs pourront installer des compteurs privatifs pour leur lot. A défaut, des compteurs de passage seront installés par les acquéreurs.

Article 9. Impôts

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chacun des lots privatifs, les impôts seront réputés charges communes et seront répartis selon les quotités dans les parties communes.

Article 10. Responsabilité civile – Répartition de la responsabilité

Sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui, tiers ou copropriétaire, dont la responsabilité serait engagée, la charge de la responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) se répartit suivant la formule de la copropriété, en fonction des quotités dans les parties communes générales pour autant, bien entendu qu'il s'agisse de choses communes.

Article 11. Frais communs à charge d'un seul

Le copropriétaire qui causerait de son seul chef une augmentation des charges communes devra supporter seul cette augmentation.

Article 12. Recettes communes

Des recettes éventuelles provenant des parties communes seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion de ses droits dans les parties communes, selon le même critère que celui utilisé à l'article 8 ci-avant pour les charges communes.

Article 13. Travaux et réparations

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportées par les copropriétaires, suivant la quotité de chacun dans les parties communes.

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories:

- réparations urgentes;
- réparations indispensables mais non urgentes;
- réparations et travaux non indispensables.

a. réparation urgentes:

Le syndic a pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée, et les copropriétaires ne peuvent jamais y mettre obstacle.

b. réparations indispensables mais non urgentes:

Même si ces travaux pouvaient par leur caractère indispensable être décidés par le syndic, il est prévu qu'à défaut de caractère urgent, ces travaux doivent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotités et ils seront soumis à une assemblée générale qui suit.

Ils ne pourront être décidés que par une majorité absolue des voix et seront alors obligatoires pour tous.

c. réparations et travaux non indispensables:

La même règle qu'au point b) est d'application sous réserve d'une majorité des trois/quarts des voix.

Article 13bis. 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 d'éclairage des parties communes, et les frais de gérance.

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 ou la réparation 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.

CHAPITRE IV – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES

Article 14. Pouvoirs

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration des parties communes de l'immeuble et seule compétente, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs à l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble.

Elle a les pouvoirs les plus étendus pour faire ou ratifier tous les actes qui intéressent les choses communes.

Les comptes de gestion sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire.

Article 15. Validité de constitution de l'assemblée générale

Elle n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou représentés ou dûment convoqués.

Ces conditions remplies, elle oblige par ses décisions tous les copropriétaires, qu'ils aient été représentés ou non, qu'ils soient dissidents ou incapables.

Il est fait ici remarquer que lorsque le syndic n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice à l'application de l'article 577-6 alinéa 7.

Article 16. Assemblées

Une assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année au jour, heure et lieu indiqués par celui qui convoque.

Sauf indication contraire qui doit être donnée à tous les propriétaires, dans les formes et délais prescrits ci-après, pour les convocations, ces jour et heure et lieu sont constants d'année en année dans la période suivante : première quinzaine du mois de juin.

En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée est convoquée à l'initiative du syndic, lorsque une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété, ou à l'initiative de copropriétaires possédant au moins un/cinquième de quotités dans les parties communes, aussi souvent qu'il est nécessaire.

Dans ce dernier cas, la demande doit être adressée au syndic par pli recommandé. Ce dernier sera alors obligé d'envoyer des convocations dans les trente jours de la réception. Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

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

Article 17. Convocations

Les convocations sont envoyées quinze jours au moins avant la date de l'assemblée, par lettres recommandées à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. La convocation sera aussi valablement faite, si elle est remise au propriétaire contre décharge signée de ce dernier.

Faute d'avoir fait connaître au syndic (par lettre recommandée) tous changements d'adresse ou tous changements de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu.

Article 18. Ordre du jour

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

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

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points portés à l'ordre du jour; cependant, il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions, mais il ne peut être pris, ensuite de ces discussions, aucune décision ayant force obligatoire.



Le point libellé "divers" ne pourra comprendre que des questions de très minime importance.

Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour. Cette demande sera faite par écrit en temps utile pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation.

Article 19. Indivision des voix

En cas de démembrement du droit de propriété portant sur un lot privatif ou si celui-ci fait l'objet d'une indivision ordinaire, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit.

Article 20. Mandat

Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non, à l'exclusion du syndic ou d'un locataire.

La procuration désigne nommément le mandataire.

Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

Il est permis à un époux de représenter d'office son conjoint copropriétaire, sans mandat spécial, le tout sans préjudice au régime matrimonial des époux. Les incapables sont représentés par leur représentant légal.

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 21. Droit de vote

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes générales. Si le syndic est copropriétaire il peut à ce titre participer aux délibérations de l'assemblée hormis les délibérations et votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

Toutefois, 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.

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.

Article 22. Quorum

L'assemblée 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 représentante plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si une première assemblée n'est pas en nombre pour délibérer, une deuxième assemblée sera convoquée, au plus tôt quinze jours après la première assemblée, et cette seconde assemblée délibérera quel que soit le nombre de copropriétaires présents ou représentés et quelle que soit leur quotes-parts de copropriété, sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Article 23. Majorité

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est requise par la loi ou le présent règlement.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des copropriétaires concernés, les défaillants seront considérés comme s'opposant à la proposition.

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

Dans ce cas, les défaillants seront considérés comme consentants, à la condition expresse que dans la deuxième convocation, il ait été fait mention expresse de ce qu'en cas de défaillance, les copropriétaires défaillants seraient considérés comme d'accord avec la proposition.

Lorsque les statuts mettent à charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions relatives à ces dépenses. Chaque copropriétaire disposera d'un nombre de voix proportionnel à sa participation ou à ces dépenses.

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

Article 24. Majorité spéciale – Unanimité

L'assemblée générale décide:

1. A la majorité des trois-quarts des voix:

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;
- b) de tous travaux affectant les parties communes à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;
- c) de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2.

S'il est créé, le conseil de copropriété pourra prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces et documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété pourra recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

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

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

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.

2. A la majorité des quatre/cinquièmes des voix:

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;
- b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;
- c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;
- d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs;
- f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3 alinéa 4 du code civil.

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

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

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

- a) 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.
- b) sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

Article 25. Procès-verbaux – Registre

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.

CHAPITRE V – SYNDIC

Article 26. 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.

Le mandat du syndic est renouvelable et révocable ad nutum par l'assemblée générale. En tout état de cause, le syndic ne pourra être un locataire.

Il sera procédé à la nomination du syndic lors de la première assemblée générale.

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.

Un extrait de l'acte portant désignation du syndic est affiché dans les huit jours à dater de la prise de cours de sa mission, de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires conformément à l'article 577-8 du code civil.

Article 27. Attributions du syndic

Le syndic est chargé des attributions lui conférées par la loi, les statuts de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur.

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.

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 1er, alinéa 1er de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires;

15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. 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 - 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 28. Comptabilité

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée. Le syndic peut tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum 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. L'assemblée générale, statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.

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

Ce compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, est 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. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale. Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

Article 29. Recouvrement des créances

Les provisions, ainsi que la quote-part de chaque copropriétaire dans les frais de l'année écoulée résultant des comptes annuels, sont recouvertes à la diligence du syndic.

Le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires. Toutes sommes dues qui resteraient impayées après une mise en demeure produiront d'office un intérêt égal au taux d'escompte de la Banque nationale de Belgique majoré de trois pour cent depuis la mise en demeure de paiement jusqu'au jour du paiement effectif.

Article 30. Délégation de loyer

Dans le cas où le bien du défaillant serait donné en location, le syndic, à la suite d'une décision de l'assemblée générale qui statuerait d'urgence à la simple majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés et après une mise en demeure faite auprès du défaillant par voie recommandée restée infructueuse après un délai de huit jours, aura délégation de toucher directement du locataire le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la copropriété.

Le locataire, en application de la présente disposition, ne pourra s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes versées au syndic.

Chacun des copropriétaires est tenu de reproduire dans les contrats de location qu'il concède, le prescrit du présent article.

CHAPITRE VI – MODIFICATIONS – OPPOSABILITE

Article 31. Statuts – Règlement d'ordre intérieur – Décisions de l'assemblée

Ensemble, l'acte de base et le présent règlement de copropriété constituent les statuts de l'immeuble. Ces statuts peuvent être modifiés par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise conformément aux dispositions légales en la matière. La modification qui résulte de la décision de l'assemblée est constatée par un acte authentique à la requête du syndic. Il est en outre arrêté un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun.

Ce règlement peut être modifié par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise conformément aux dispositions légales en la matière. Les modifications du règlement d'ordre intérieur ne doivent pas être constatées par acte authentique ni soumises à la transcription.

Article 32. Opposabilité

1. Les statuts de l'immeuble et les modifications qui y seront éventuellement apportées, s'imposent et sont opposables à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels ou personnels, actuels ou futurs, par le fait de leur transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

2. Toute disposition du règlement d'ordre intérieur ainsi que toute décision de l'assemblée générale s'imposent et sont opposables à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels ou personnels, actuels ou futurs aux conditions déterminées par l'article 577-10, paragraphe 4, 1° et 2° du Code civil. A cette fin, tous actes translatifs ou déclaratifs de droits réels ou personnels sur l'immeuble (à titre d'illustration, les ventes et les baux), devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de ces dispositions et qu'il est subrogé de plein droit, par le seul fait d'être devenu propriétaire, locataire ou occupant d'une partie quelconque de l'immeuble ou bénéficiaire de tous droits quels qu'ils soient, dans tous les droits et obligations qui en résultent du règlement d'ordre intérieur et des décisions régulièrement prises par les assemblées générales des copropriétaires; les décisions et dispositions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel sont rendues opposables aux dites personnes par la communication qui leur 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.

Article 33. Adresse – Communications.

Pour l'exécution des statuts, du règlement d'ordre intérieur et des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires, tout propriétaire ou titulaire de droits réels, actuels ou futurs, est tenu de communiquer au syndic, dans le mois de la naissance de son droit, l'adresse à laquelle toutes les notifications ou convocations lui seront valablement adressées. A défaut, il sera censé avoir élu domicile dans l'immeuble objet de ses droits.

De même, tout propriétaire ou titulaire de droits réels ou personnels sur l'immeuble, actuels ou futurs, est tenu de communiquer au syndic, dans le mois de la cession de droits réels ou de la concession de droits personnels, l'adresse à laquelle toutes les notifications ou convocations seront valablement adressées au cessionnaire ou concessionnaire de ces droits.

Article 34. Election de juridiction

Pour l'exécution des statuts, du règlement d'ordre intérieur et des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires, seules les Tribunaux de Bruxelles seront compétents.

TROISIEME RESOLUTION

Le comparant déclare vouloir adopter un règlement d'ordre intérieur comme suit:

RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

CHÂPITRE I – ASSURANCES

Article 1. Assurances

L'assurance tant des choses privées, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, les dégâts causés par l'eau, le recours éventuel des tiers et la perte des loyers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires. Le syndic est habilité à conclure ces contrats d'assurance au nom de l'association des copropriétaires et des copropriétaires.

La police suivante sera notamment souscrite: Risques d'incendie de l'immeuble couvrant le recours des voisins, chômage immobilier, toutes explosions.

A titre transitoire, jusqu'à la première assemblée générale, l'assurance incendie souscrite par la société comparante, sera transférée au nom de l'association des copropriétaires à charge par celle-ci d'en payer les primes et chaque copropriétaire sera tenu d'en acquitter sa quote-part suivant les quotités qu'il possède dans les parties communes.

Article 2. Expéditions

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

Article 3. Primes à charge d'un seul

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il emploie ou plus généralement pour toute raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 4. Assurances particulières

a) Si des embellissements avaient été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les faire assurer à leurs frais; ils pourront néanmoins les assurer par un avenant à la police générale, mais à charge d'en supporter la prime supplémentaire et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

b) Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de contracter pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes. Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédant d'indemnité qui pourra être allouée par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

Article 5. Mobilier – Risques locatifs – Recours des voisins

Chaque propriétaire ou occupant doit contracter personnellement, à ses frais, à une compagnie agréée en Belgique, une assurance suffisante pour couvrir, contre l'incendie et tous risques connexes, son mobilier de même que ses risques locatifs et le recours des voisins.

CHÂPITRE II – ENTRETIEN ET ASPECT

Article 6. Ensemble à obtenir.

Les travaux de peinture aux façades, tant de devant que de derrière, y compris les châssis, garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale.

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

Article 7. Accès

Les propriétaires doivent donner accès, par leurs locaux privés, pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyages des parties communes, il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est jugé nécessaire.

Les dégâts causés aux parties privatives par des réparations ou autres exécutés aux parties communes seront à charge des copropriétaires.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au trente août ni les jours fériés légaux.

Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement, et éventuellement des parties privatives y annexés, à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, dont le nom et l'adresse devront être connus, de manière à pouvoir accéder à l'appartement si la chose est nécessaire.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles ci-dessus.

Article 8

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux façades ni enseignes, ni réclames, linge et autres objets, exception faite de plaques nominatives relatives à l'exercice d'une profession libérale, ainsi que de plaques pour la mise en vente ou location des privatifs.

CHÂPITRE III – ORDRE INTÉRIEUR

Article 9

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers, paliers et dégagements, devront être maintenus libres en tout temps; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit. Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures et jouets d'enfants et autres véhicules.

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus ni secoués; les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Article 10

Il ne pourra être fait, au profit des locaux privatifs, aucun travail de ménage dans les couloirs et sur les paliers communs.

Article 11

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée de gaz en caoutchoucs ou autres matières sujettes à rupture sous la pression du gaz; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

Article 12

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à garder dans l'immeuble des animaux, à l'exception de tout animal exotique notamment serpents, araignées qui doivent faire l'objet d'une décision particulière de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts, permettant à l'assemblée générale d'imposer des limitations ou conditions. Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision d'une assemblée générale à majorité simple.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée entraînera le contrevenant au paiement de dommages intérêts, de cinq euros par jour et par copropriétaire, sans préjudice à toutes sanctions à ordonner par voie judiciaire.

CHÂPITRE IV – MORALITÉ – TRANQUILLITÉ

Article 13. Obligations de bienséance

Les copropriétaires, les locataires et autres occupants de l'immeuble devront toujours utiliser l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille.

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal, l'emploi modéré d'instruments de musique et d'appareils audio visuels est autorisé. Les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les occupants de l'immeuble. S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques et de télévision. Aucun moteur ne pourra être installé dans les appartements.

Article 14. Transmission des obligations

Les baux consentis contiendront l'engagement des locataires d'utiliser l'immeuble en bon père de famille, et à se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave, dûment constatée, les baux devront être résiliés à la demande des copropriétaires.

Article 15. Divers

Les copropriétaires et leurs ayants droit, doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

Article 16. Publicité – Plaques

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons sur les portes et les murs extérieurs, ni dans les escaliers ou hall d'entrée.

A la porte d'entrée, à l'endroit prescrit par l'assemblée, il sera permis d'établir une plaque du modèle admis par l'assemblée; cette plaque portera le nom de l'occupant, sa profession, les jours de visite, l'étage qu'il occupe.

Les placards annonçant la vente ou la location des locaux sont autorisés, leur modèle devra être fixé par l'assemblée.

Dans l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres. Sur cette boîte aux lettres peuvent figurer les noms, profession de son titulaire, l'étage qu'il occupe; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée.

DÉCLARATIONS DIVERSES

Loi applicable

Pour le surplus il est fait référence à la loi du 30 juin 1994 concernant la copropriété et à la loi du 2 juin 2010 modifiant le Code Civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion.

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.

Frais

Les frais, droits et honoraires à résulter du présent acte constituent la première charge commune. Cette charge sera répartie forfaitairement entre les copropriétaires.

URBANISME

En application des articles 99 et 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du territoire (COBAT), le notaire instrumentant a demandé à la commune de Saint-Gilles de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien pré-décrit.

Dans sa réponse en date du 6 juin 2012, la commune de Saint-Gilles a déclaré ce qui suit:
« Pour le territoire où se situe le bien Saint-Gilles, avenue Henri Jaspar, 135-138:

a) En ce qui concerne la destination:

PRAS paru au Moniteur belge du 14 juin 2001.

- situé en zone d'habitation.
- situé en ZICHEE.
- situé en espaces structurants.
- situé en liseré de noyau commercial.

CASBA: STG 01

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

- Respect du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, entré en vigueur le 5 juin 2004 ainsi que du règlement communal sur les bâtisses et du règlement régional d'urbanisme.

c) En ce qui concerne Line expropriation éventuelle qui porterait sur le bien:

- A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris.

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

- A ce jour, l'administration communale na connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris.

e) Autres renseignements:

- L'immeuble n'est pas classé et ne fait pas l'objet d'un classement comme monument et site en cours,
- L'immeuble est inscrit sur la liste de l'inventaire scientifique du patrimoine immobilier.
- L'immeuble date d'avant 1932 (inventaire du patrimoine immobilier de la Région).
- L'immeuble est situé dans l'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation.

AUTRES REMARQUES: 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 n'a constitué pas un titre urbanistique valable.

Par ailleurs, en réponse à votre demande concernant l'utilisation de fait du bien nous vous confirmons que l'utilisation comme: logement pour l'appartement au 1^{er} étage peut être considérée comme régulière depuis au moins le 17/07/2002. »

Le comparant déclare qu'un permis d'urbanisme a été délivré par la commune de Saint-Gilles le 23 juin 1993, à monsieur et madame Meyskens-Devoto pour les travaux qui ont été effectué au privatifs pré-décrit. Ce permis sera ci-annexé, pas à transcrire.

ÉTAT DU SOL

Le comparant déclare avoir été parfaitement informées par le notaire soussigné de l'Ordonnance datée du 5 mars 2009 (MB 10/03/2009) relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués abrogeant (à l'exception des articles 10, 2° et 11, 1°) l'ordonnance du 13 mai 2004 (M.B. 24.06.2004) relative à l'assainissement des sols pollués dans la région de Bruxelles-Capitale et de ses arrêtés d'exécution du 9 décembre 2004 (MB du 13.01.2005 et 20.01.2005).

L'IBGE a délivré en date du 4 mai 2012 une attestation du sol, d'où il ressort que la parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol.

Le comparant déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette information et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le terrain objet de la présente convention.

VOTE

Toutes les résolutions qui précèdent sont accepté à l'unanimité.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Le conservateur des hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes, pour quelque cause que ce soit.

DISPOSITIONS FINALES

Les frais, droits et honoraires à résulter des présentes sont à charge des époux MEYSKENS-DEVOTO, sauf les frais qui résultent de l'adoption d'un nouveau règlement de copropriété et d'ordre interne.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur domicile respectif sus-indiqué.

Les comparants déclarent être capable à signer cet acte.

Conformément à la loi le notaire instrumentant déclare avoir contrôlé l'identité des parties sur base de la carte d'identité et numéro national.

Le notaire est tenu d'informer les parties de leurs droits et obligations en toute impartialité. Les comparants, après avoir été informés par le notaire des droits, obligations et charges découlant du présent acte, déclarent considérer les engagements comme proportionnels et en accepter l'équilibre.

Les comparants déclarent avoir reçu en temps utile le projet du présent acte et avoir pris connaissance de celui-ci préalablement à ce jour, à savoir le 16 août 2012.

DROIT D'ÉCRITURE

Le droit d'écriture pour cet acte se lève à cinquante euros (50,00 €)

DONT ACTE

Fait et passé à Meise (Wolvertem), en l'étude, date que dessus.

Après lecture intégrale et commentée, les parties, représentées comme dit, ont signé avec moi, Notaire.

Sous mots nuls.

F 2012/253/1840

Geregistreerd *Tuwaal* rollen *ec*... verz
te Meise, de *Tuwaal* *kuinhgde*... *oktober* 2012
Boek 428... Blad 82... Vak 12.
Ontvangen: vijftwintig euro (25 euro)

De Ontvanger
Hans Bogaeth

ACP JASPAR
135 à 138 av. Jaspar
1060 Bruxelles
N° d'entreprise : 0832 532 984

Procès-Verbal des décisions
de l'Assemblée Générale extraordinaire
du 5 septembre 2012

1. Vérification des présences et validité de l'Assemblée.

Voir liste des présences. 63/100 - 5/8 propriétaires
=> La réunion a été valablement convoquée et
peut délibérer.

Désignation d'un Président de séance et d'un secrétaire.

M^{me} Meyskens Présidente - M. Butz Secrétaire

2. Examen des propositions des propriétaires, locataires et autres ayants-droit, délibérations et votes.
Marquer son accord sur le texte de l'acte de base modificatif joint en annexe.

En ce qui concerne la scission du bien de M. et Mme Meyskens-Devoto en deux entités séparées, cette décision doit être prise à l'unanimité des voix puisque les quotités sont modifiées. (sans impact sur les quotités des autres propriétaires)

- Aucune décision ne peut être prise à ce propos compte tenu de l'absence de 3 copropriétaires -
- Tous les propriétaires présents sont d'accord avec la répartition des quotités telle que présentée dans l'acte de base modificatif, et acceptent que les autres propriétaires soient consultés par lettre -

3. Lecture du procès-verbal des décisions de l'AG et signature par le Président, par le secrétaire et par tous les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires.

SPRL ACTION/SERVICE, syndic
TAECKE Pierre, gérant

patrona immo

Eric Butz
Lucie Meyskens
Chantal Goulet
CHANTAL
GOEVAERT

TVA 444.486.563 BTW
Agent Immobilier Agréé
Syndic de copropriétés
website www.actionservice.be
Organisme de garantie (gestion)

BCE 0444 486 563 KBO
IPI 104342 BIV
Membre CIBRU 57.80.02 Lid

BNP PARIBAS FORTIS BE55 0012 4313 7044
Erkend Vastgoedmakelaar
Syndicus van medeëigendommen

FIDEA Van Eycklei 14 - 2018 Antwerpen n° 30506883024

Waarborginstelling (beheer)

JASPAR

Liste de présences

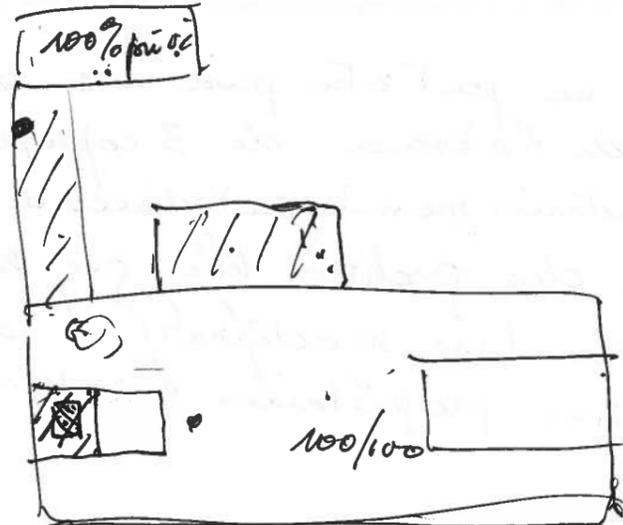
AG Extraordinaire du 5/09/2012

propriétaire eigenaar	quot gen alg kwot	quot sp1 sp1kwot	appart	signature/handtekening
NV PATRONA IMMO	5		135 0	
MEYSKENS	11	5 3 3	136 0	
LENAERTS L	11		137 1D	
BENTZ C. - NAZE St.	11		137 2D	
Golard Laloux	11		137 3D	
Goevaert Silly	13		137 1G	
Nitu	13		137 2G	
CULOT L.- LEROY	13		137 3G	
NV PATRONA IMMO	12		138 0	

16
1

$$63 = 11 + \frac{52}{100} \cdot \frac{578}{100}$$

"
Me Vanciet
No. No - 2012
"



Geregistreerd Twee. rollen geen. verz
te Meise, de .. Tweeëntwintigste... oktober 2012
Boek .6/59.. Blad28.... Vak ...23...
Ontvangen: vijftientig euro (25 euro)

De Ont...

Bijlage 1

Brussels Hoofdstedelijk Gewest
Gemeente

MEDEDELING

Toepassing van artikel 121 of van artikel 143 van de
ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van
de planning en de stedenbouw.

STEDEBOUWKUNDIGE VERGUNNING /
VERKAVELINGSVERGUNNING Nr ... (1)

afgegeven op ...
aan ...
door ...
verlengd op ...

AARD VAN HANDELINGEN OF WERKEN EN
BESTEMMING. (2)

INFRASTRUCTUURWERKEN : (2)

GEPLANDE DUUR VAN DE WERKEN :

VERANTWOORDELIJKE VAN DE WERF :

Naam : ...
Telefoonnummer : ...
Adres : ...

- (1) Doorhalen wat niet van toepassing is.
(2) Met de gepaste vermelding aanvullen : aard van de
handelingen of werken, aantal op te trekken verdiepingen,
totaal van de bovengrondse vloeroppervlakte, bestemming van
het goed na de werken of handelingen.

Annexe 1

[F 31236]

Région de Bruxelles-Capitale
Commune de

AVIS

Application de l'article 121 ou de l'article 143 de
l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et
de l'urbanisme.

PERMIS D'URBANISME /
PERMIS DE LOTIR N°... (1)

délivré le *23/6/93*
à *M et Mme MEYSKENS*
par *le Collège*
prorogé le ...

NATURE DES ACTES OU DES TRAVAUX ET
DESTINATION (2)

Travaux intérieurs
(rez + 1^{er} et 2^{es} étages arrière)

TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE : (2)

DUREE PREVUE DU CHANTIER :

RESPONSABLE DU CHANTIER :

Nom : ...
N° téléphone : ...
Adresse : ...

- (1) Biffer la mention inutile.
(2) A compléter par la mention adéquate : type d'actes ou de
travaux, nombre de niveaux à ériger, superficies de planchers
totales hors-sol, destination du bien après travaux ou actes.

N. 92 - 1852

[C - 31236]

3 JULI 1992. - Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve betreffende de aanplakking voorgeschreven voor de toegestane handelingen en werken inzake stedenbouw

De Brusselse Hoofdstedelijke Executieve,

Gelet op de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw, inzonderheid op artikelen 121, 137, 143 en 151;

Gelet op het advies van de Raad van State;

Op de voordracht van de Minister-Voorzitter en van de Staatssecretaris toegevoegd aan de Minister-Voorzitter,

Besluit :

Artikel 1. Voor de toepassing van dit besluit bedoelt men met :

1° « ordonnantie », de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw;

2° « infrastructuurwerken », het aanleggen, het wijzigen, het verbouwen of het afschaffen van wegen, bruggen, tunnels, parkeer-ruimten op het openbaar domein, spoorwegen, metro, hydraulische werken, rioleringen, kanalen, havens, geluidswerende inrichtingen, en van de leidingen en installaties voor energie- en grondstoffenvervoer en voor telecommunicatie.

Art. 2 § 1. De door de artikelen 121 en 143 van de ordonnantie vereiste mededeling, komt overeen met het model van bijlage 1, en wordt gedurende de hele duur van de werken of de hele uitvoering van de handelingen aangeplakt op het goed dat het voorwerp is van de stedenbouwkundige vergunning of de verkavelingsvergunning en dit ten minste acht dagen vóór de aanvang van de werken of vóór overgegaan wordt tot de handelingen waarvoor de vergunning afgegeven werd.

De door de artikelen 137, vierde lid, en 151, vijfde lid, van de ordonnantie vereiste mededeling, komt overeen met het model van bijlage 2 en wordt gedurende de hele duur van de werken of de hele uitvoering van de handelingen aangeplakt op het goed en dit ten minste acht dagen vóór de aanvang van de werken of vóór overgegaan wordt tot de handelingen waarvoor de vergunning aangevraagd werd.

§ 2. Het aanplakbiljet wordt in het zwart op wit papier van formaat DIN A3 gedrukt.

Het wordt op de grens van het goed en gelijklopend met de openbare weg aangebracht op een hoogte van 1,50 meter, indien nodig op een schutting of op een paal met paneel, zodat het gemakkelijk kan gelezen worden.

Tijdens de hele duur van de bekendmaking moet het aanplakbiljet goed zichtbaar en leesbaar blijven.

Art. 3. Als het om een stedenbouwkundige vergunning gaat die betrekking heeft op infrastructuurwerken, dan dient de mededeling tevens op vier plaatsen van het betrokken weggedeelte op dezelfde wijze aangeplakt te worden.

Indien de handelingen en werken betrekking hebben op een weggedeelte van meer dan 100 meter lang of op meerdere weggedeelten, dan moet de mededeling naargelang het geval iedere 100 meter of op elk weggedeelte worden aangeplakt.

Art. 4. De mededeling vermeldt de geplande duur van de werken, het adres en het telefoonnummer waar de aannemer of de werfbeheerder permanent bereikbaar is.

Art. 5. Indien de handelingen of werken betrekking hebben op een vloeroppervlakte van meer dan 1000 m² dan dient de tekst van bijlage 1 of 2 bovendien op een paneel van minstens 4 m² in hoofdletters aangebracht te worden.

Art. 6. Het lid van de Executieve tot wiens bevoegdheid stedenbouw behoort is belast met de uitvoering van dit besluit.

Art. 7. Dit besluit treedt in werking de dag waarop het in het Belgisch Staatsblad wordt bekendgemaakt.

Brussel, 3 juli 1992.

Vanwege de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve :

De Minister-Voorzitter,

Ch. PICQUE

De Staatssecretaris,

R. HOTYAT

F. 92 - 1852

[C - 31236]

3 JUILLET 1992. - Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'affichage prescrit pour les actes et travaux autorisés en matière d'urbanisme

L'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, notamment les articles 121, 137, 143 et 151;

Vu l'avis du Conseil d'Etat;

Sur la proposition du Ministre-Président et du Secrétaire d'Etat adjoint au Ministre-Président,

Arrête :

Article 1er. Pour l'application du présent arrêté, on entend par :

1° « ordonnance », l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme;

2° « travaux d'infrastructure », la création, la modification, la transformation et la suppression des voiries, ponts, tunnels, parkings sur le domaine public, voies ferrées, métro, ouvrages hydrauliques, égouts, canaux, ports, installations anti-bruit, ainsi que des conduites et installations de transport d'énergies, de matières premières et de télécommunications.

Art. 2 § 1er. L'avis requis par les articles 121 et 143 de l'ordonnance est conforme au modèle de l'annexe 1, et est affiché sur le bien faisant l'objet du permis d'urbanisme ou de lotir au moins huit jours avant l'ouverture du chantier ou avant de poser les actes pour lesquels le permis a été obtenu, et ce pendant toute la durée de ce chantier ou tout au long de l'accomplissement de ces actes.

L'avis requis par les articles 137, alinéa 4, et 151, alinéa 5, de l'ordonnance, est conforme au modèle de l'annexe 2 et est affiché sur le bien au moins huit jours avant l'ouverture du chantier ou avant de poser les actes pour lesquels le permis avait été sollicité, et ce pendant toute la durée de ce chantier ou tout au long de l'accomplissement de ces actes.

§ 2. L'affiche est imprimée en noir sur papier blanc de format DIN A3.

Elle est disposée de façon à pouvoir être lue aisément, à la limite du bien et de la voie publique contiguë, parallèlement à celle-ci et à une hauteur de 1,50 mètre, au besoin sur une palissade ou sur un panneau sur piquet.

Elle est maintenue en parfait état de visibilité et de lisibilité durant toute la durée de l'affichage.

Art. 3. Lorsqu'il s'agit d'un permis d'urbanisme relatif à des travaux d'infrastructure, l'avis doit être affiché, de la même manière à quatre endroits au moins sur la section de la voie concernée.

Si les actes et travaux portent sur une section de plus de 100 mètres de long ou sur plusieurs sections différentes, cet affichage est requis, selon le cas, tous les 100 mètres ou sur chacune des sections.

Art. 4. L'avis mentionne la durée prévue du chantier, l'adresse et le numéro de téléphone auquel il est possible d'atteindre en permanence l'entrepreneur ou le gestionnaire du chantier.

Art. 5. Lorsqu'il s'agit d'actes ou de travaux portant sur une superficie de planchers de plus de 1000 m², les mentions reprises à l'annexe 1 ou 2 doivent, en outre, être reproduites en grands caractères sur un panneau d'au moins 4 m².

Art. 6. Le membre de l'Exécutif qui a l'urbanisme dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Art. 7. Le présent arrêté entre en vigueur le jour de sa publication au Moniteur belge.

Bruxelles, le 3 juillet 1992.

Par l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale :

Le Ministre-Président,

Ch. PICQUE

Le Secrétaire d'Etat,

R. HOTYAT

Région de Bruxelles-Capitale

Commune de Saint-Gilles

Vos références:

Nos références: 1993-78

Annexe(s):

plans

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite par M. et Mme MEYSKENS, Broekstraat, 21 à 1860 Meise,

relative à un bien sis avenue Henri Jaspar, 136

en tendant à exécuter des travaux intérieurs (rez + 1° et 2° étages arrière)

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du

199 ;

Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 juillet 1992 relatif à l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de certificat d'urbanisme;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation;

(1) Attendu qu'il existe pour le territoire où se situe le bien, un plan particulier d'affectation du sol en vigueur autre qu'un plan particulier d'affectation du sol approuvé sur base de l'article 17 de la loi du 29 mars 1962 organique de la planification et de l'urbanisme;

(1) Attendu qu'il existe, pour le territoire où se situe bien, un permis de lotir non périmé;

Vu la décision du

199

199

du fonctionnaire délégué accordant, sur proposition motivée du collège en date du 199, dérogation au susdit (1) plan particulier d'affectation du sol / permis de lotir;

(1) Attendu que les actes ou travaux faisant l'objet de la demande, étant de minime importance, ne requièrent pas l'avis préalable du fonctionnaire délégué selon les dispositions de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale pris en exécution de l'article 84, § 2, de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme;

(1) Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du

199

199

et que réclamation(s) n° a (ont) été introduite(s); que le collège en a délibéré;

(1) Vu l'avis de la commission de concertation du

199 ;

(1) Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

(1) Vu les règlements communaux d'urbanisme;

ARRETE:

Article 1er. Le permis est délivré à M. et Mme MEYSKENS

pour les motifs suivants (2): Considérant que les affectations proposées sont conformes au plan de secteur.

Considérant que les aménagements sont de nature à améliorer le confort des logements

Art. 2. Le titulaire du permis devra:

1° respecter les conditions suivantes imposées par le collège des bourgmestre et échevins:

2° (3) Respecter les conditions du service d'incendie de la Région de Bruxelles-Capitale

3° respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté.

Art. 3. (A n'utiliser que dans les cas définis à l'article 88 de l'ordonnance du 29 août 1991).

Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du

Art. 4. Notification du présent arrêté est faite le même jour au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

Art. 5. Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

Art. 6. Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires.

Le 23 juin 1993

Le secrétaire, communal,

Pt. Le bourgmestre,
L'Echevin délégué,

Notification au fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

Dispositions légales et réglementaires

Suspension et annulation

Article 125 de l'ordonnance du 29 août 1991.

§ 1er. Dans le cas visé à l'article 118, une expédition du permis est transmise avec le dossier au fonctionnaire délégué, qui vérifie si le permis est conforme au plan particulier d'affectation du sol ou au permis de lotir.

Le fonctionnaire délégué vérifie en outre la conformité du permis à la réglementation en vigueur.

En cas de non-conformité, le fonctionnaire délégué suspend la décision du collège des bourgmestre et échevins et le notifie à celui-ci, au demandeur ainsi qu'au Collège d'urbanisme, dans les vingt jours qui suivent la réception du permis.

§ 2. Le fonctionnaire délégué suspend le permis qui, bien qu'il soit fondé sur un plan particulier d'affectation du sol ou un permis de lotir non périmé, est incompatible avec les prescriptions d'un projet de plan régional de développement ou de plan régional d'affectation du sol entré en vigueur.

Le fonctionnaire délégué peut également suspendre le permis lorsqu'il estime que les travaux prévus dans ce permis ou dans le dossier annexé sont de nature à compromettre le bon aménagement des lieux, dès que l'Exécutif a décidé la modification du plan particulier d'affectation du sol ayant pour effet de modifier ou d'annuler le permis de lotir.

Article 126 de l'ordonnance du 29 août 1991.

Dans les soixante jours de la notification de la suspension visée aux articles 124 et 125, l'Exécutif, sur avis du Collège d'urbanisme, annule le permis s'il y a lieu et notifie sa décision simultanément au collège des bourgmestre et échevins et au demandeur.

Le collège des bourgmestre et échevins ou son délégué et le titulaire du permis ou son conseil, sont, à leur demande, entendus par le Collège d'urbanisme. Lorsqu'une partie demande à être entendue, l'autre partie et le fonctionnaire délégué sont invités à comparaître. Dans ce cas, le délai est prolongé de quinze jours.

A défaut de la notification de l'annulation dans les délais précités, la suspension est levée.

Péremption et prorogation

Article 87 de l'ordonnance du 29 août 1991.

Le permis est périmé si, dans les deux années de sa délivrance, le bénéficiaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans les cas visés à l'article 84, § 1er, 1°, 2° et 4°, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros oeuvre ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en oeuvre les charges imposées en application de l'article 86.

Toutefois, à la demande du bénéficiaire, le permis peut être prorogé pour une période d'un an. La demande de prorogation doit intervenir deux mois au moins avant l'écoulement du délai de deux ans visé à l'alinéa 1er.

La prorogation est accordée par le collège des bourgmestre et échevins lorsque le permis a été délivré par ce dernier.

Dans les autres cas, en ce compris celui visé à l'article 151, la prorogation est accordée par le fonctionnaire délégué.

A défaut de décision des autorités visées aux troisième et quatrième alinéas au terme du délai de deux ans, la prorogation est réputée accordée. L'interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne également la péremption du permis.

Article 3 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la péremption et à la prorogation des permis d'urbanisme.

La demande de prorogation est adressée, par envoi recommandé à la poste, au collège des bourgmestre et échevins qui a délivré le permis ou au fonctionnaire délégué lorsque le permis a été délivré par une autre autorité que le collège des bourgmestre et échevins.

Exécution du permis

Article 120 de l'ordonnance du 29 août 1991.

Le permis délivré en application des articles 116 et 118 est exécutoire si, dans les vingt jours à compter de sa notification, le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision motivée suspendant le permis.

Publicité

Article 121 de l'ordonnance du 29 août 1991.

Un avis indiquant que le permis a été délivré, doit être affiché sur le terrain, par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit dans les autres cas, dès les préparatifs de l'acte ou des actes et tout au long de l'accomplissement de ceux-ci.

Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale ou par le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 183, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

Recours au Collège d'urbanisme

Article 129 de l'ordonnance du 29 août 1991.

Le demandeur peut, dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins ou de la décision de refus du fonctionnaire délégué visé à l'article 128, introduire un recours contre cette décision auprès du Collège d'urbanisme.

Il peut également introduire un recours en cas d'absence de décision, dans les trente jours de l'expiration du délai visé à l'article 128, deuxième alinéa.

Copie du recours est adressé par le Collège d'urbanisme à la commune et au fonctionnaire délégué, dans les cinq jours de la réception.

Article 130 de l'ordonnance du 29 août 1991.

Le demandeur ou son conseil, le collège des bourgmestre et échevins ou son délégué, ainsi que le fonctionnaire délégué sont, à leur demande, entendus par le Collège d'urbanisme. Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont invitées à comparaître.

Article 131 de l'ordonnance du 29 août 1991.

La décision du Collège d'urbanisme est notifiée au demandeur, au collège des bourgmestre et échevins et au fonctionnaire délégué dans les soixante jours de la date du dépôt à la poste de l'envoi recommandé contenant le recours. Lorsque les parties sont entendues, le délai est prolongé de quinze jours.

Lorsque l'instruction du dossier nécessite que la demande soit soumise aux mesures particulières de publicité et/ou à l'avis de la commission de concertation, le délai prévu à l'alinéa premier est augmenté de trente jours.

Article 132 de l'ordonnance du 29 août 1991.

Le Collège d'urbanisme peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis.

Les dérogations ne peuvent être consenties que conformément à l'article 118, § 2.

Les décisions du Collège d'urbanisme sont motivées.



Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale



Monsieur P. SENAWE
Architecte
Chaussée de Bruxelles, 44

1780 W E M M E L

Bruxelles, le 93.05.24

V. Réf.: Néant.

N. Réf.: 93.05.18

PREV/GL/05.93

DTR 93.1067.1.AP/dm

Adresse: Avenue Henri Jaspar, 136
1060 Saint-Gilles.

Monsieur,

Concerne.: Aménagement de studios et un salon de coiffure dans un immeuble
situé Avenue Henri Jaspar 136 à 1060 Saint-Gilles.

Maître de l'ouvrage.: Mr. & Mme MEYSKENS
Broekstraat, 21
1860 MEISE.

Architecte.: Cfr. Destinataire
cfr. 02/460.22.51

Plans.: 3 jeux de 4 plans (numérotés de 1 à 4) datés et
cachetés au 18 mai 1993.

Descriptif.

Il s'agit d'un immeuble de 6 niveaux

- 1 : pas représenté aux plans.

0 : salon de coiffure avec bureau et 2 entrées particulières.

+ 1 et + 2: la destination ou l'occupation des parties situées côté façade
avant ne sont pas indiquées aux plans.
côté façade arrière sont prévues 2 studios.

+ 3 et + 4: pas représentés aux plans.

La nature des planchers et des escaliers ainsi que les installations techniques
ne sont pas indiquées aux plans.

L'escalier desservant les 2 studios est encloué par des parois en
matériaux durs et des portes coupe-feu Rf 1/2 h (NBN 713.020).

Il résulte de l'étude des plans, effectuée par le soussigné de droite que le Service d'Incendie peut émettre un AVIS FAVORABLE aux conditions suivantes:

1. L'ensemble du salon de coiffure doit être séparé du restant de l'immeuble par des parois présentant une résistance au feu d'au moins Rf 1 h (NBN 713.020) et des portes coupe-feu Rf 1/2 h sollicitées à la fermeture.
2. Les entrées particulières et les cages d'escaliers doivent répondre aux critères suivants:
 - parois intérieures : Rf 1 h
 - portes intérieures : Rf 1/2 h sollicitées à la fermeture.
3. Les parois entre les différents logements doivent présenter une résistance au feu d'au moins Rf 1 h.
4. L'éventuel chaufferie et le local contenant les compteurs à gaz et l'éventuel local contenant le dépôt de mazout doivent répondre aux critères suivants:
 - parois intérieures: Rf 1/2 h
 - accès : portes coupe-feu Rf 1/2 h, sollicitées à la fermeture.
 - ventilation efficace vers l'air libre.
5. Toutes les installations techniques (chauffage, gaz, électricité...) doivent répondre aux réglementations en vigueur; la conformité doit être prouvée par des attestations délivrées par des agents ou organismes agréés ou qualifiés.

Veillez agréer, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

L'Officier-Chef de service,

Lt.-Colonel ir H. VAN GOMPEL

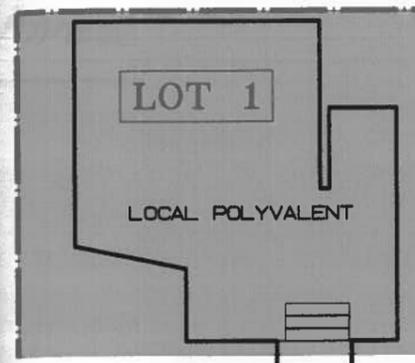
L'Officier,

Capt. ff. Ing. G. LOMBAERT

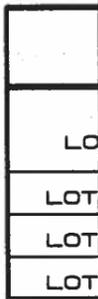
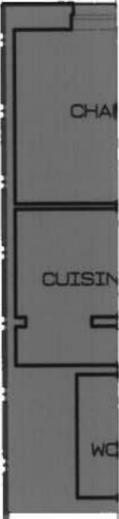
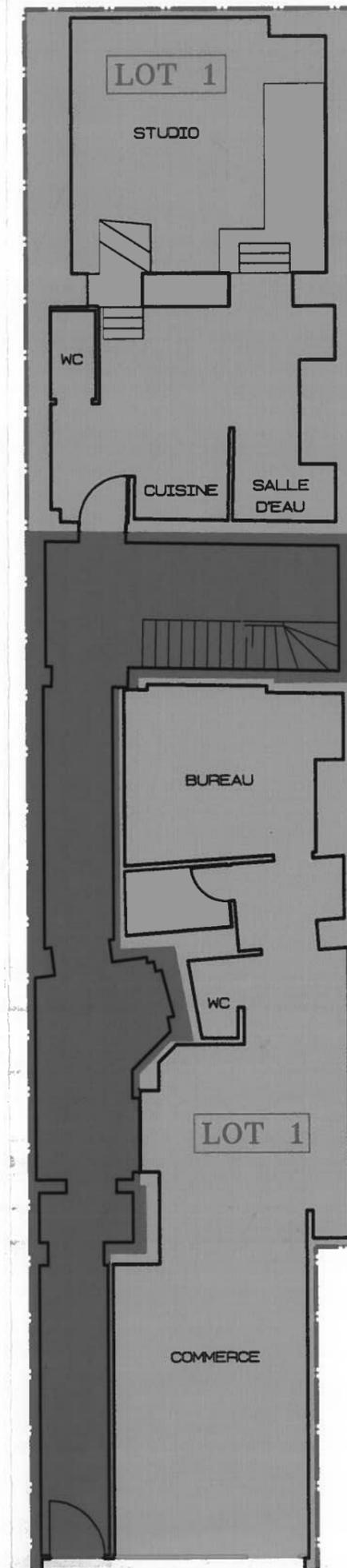
tevens w.la 2012

Geregistreerd *Vies*. rollen *ges.* verz.
te Meise, de *Tweeën twintigste* oktober 2012
Boek *6/59*. Blad *28*..... Vak *23*....
Ontvangen: vijftwintig euro (25 euro)

~~De Ontvanger,~~
~~M. J. Koseleth~~



SOUS-SOL ARRIERE



Geregistreerd *Één*.. rollen *geen*. verz
 te Meise, de *Tweeëntwintigste*.. *oktober 2012*
 Boek *6/19*.. Blad ...*28*..... Vak ...*13*...
 Ontvanger: vijftientig euro (25 euro)

De Ontvanger
[Handwritten signature]

REZ-DE-CHAUSSEE

Plan levé et dressé par :

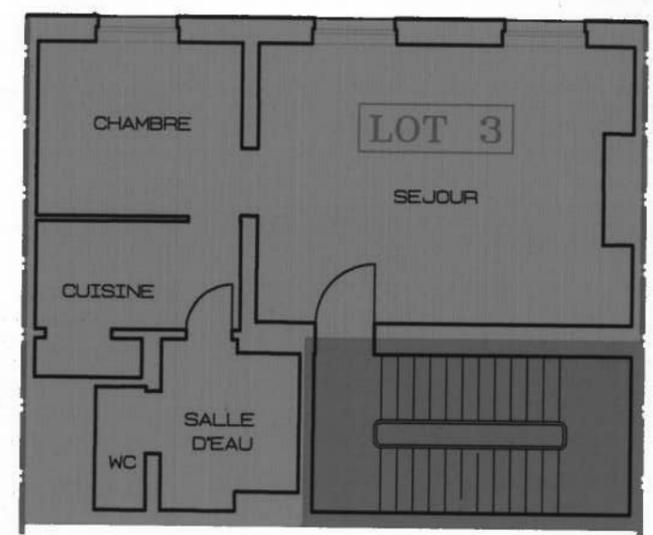
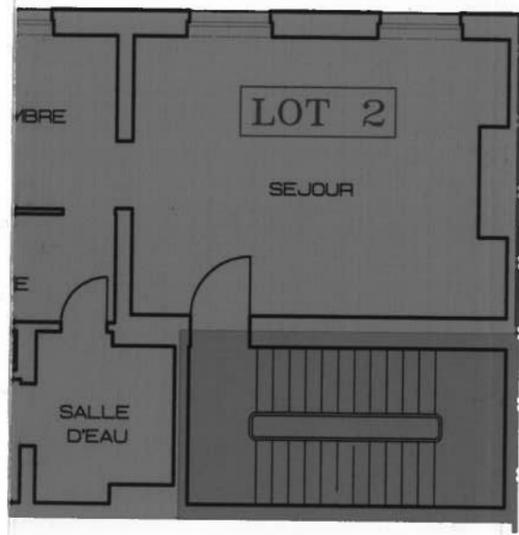
SPRL BETOP / Baud

Avenue Mitsard, 75

1020 / Bruxelles

Tél/Fax 02/268 85 35

Echelle : 1/100



PREMIER ETAGE

DEUXIEME ETAGE

CALCUL DES MILLIEMES

T	SITUATION	DESTINATION	SURFACES	MILLIEMES
1	REZ-DE-CHAUSSEE + SOUS-SOL ARRIERE + CAVE 15	COMMERCE + STUDIO	58,68 m2 + 53,66 m2 + 28,26 m2	5/1000
2	PREMIER ETAGE ARRIERE + CAVE 16	LOGEMENT	50,19 m2	3/1000
3	DEUXIEME ETAGE ARRIERE + CAVE 17	LOGEMENT	50,19 m2	3/1000

L'an deux mil

Je soussigné

Tribunal de

SPRL BETOP,

avenue Muta

Déclare avoir

situé à 1020

tenant compte

- les surfa

calculées

épaisseur

et les m

également

- pondérati

En foi de qu

à la date qu

h k penchen
60.10.2012



Baudouin DUFOUR
bte 96

COMMUNE DE SAINT-GILLES

AVENUE HENRI JASPAR, 136

REPARTITION DES LOCAUX
CALCUL DES MILLIEMES

Date : le 25 juin 2012

RAPPORT JUSTIFICATIF

le douze, le 25 juin,

Baudouin DUFOUR, géomètre-expert, assermenté près la
Première Instance de Namur, agissant au nom de la
dont les bureaux sont établis à 1020 Bruxelles,
band, 75, bte 96;

procédé à la détermination des quotités d'un bien
Bruxelles (Saint-Gilles), avenue Henri Jaspar, 136, en
ce des éléments suivants :

ces des différents lots sont les surfaces privatives
en intégrant les murs extérieurs sur toute leur
les murs mitoyens sur la moitié de leur épaisseur
vers les communs et vers les autres lots privative
sur la moitié de leur épaisseur;

ons :	sous-sol arrière	50 %
	commerce au rez-de-chaussée :	100 %
	studios :	100 %

moi, j'ai dressé le présent procès-verbal, à Bruxelles,
de dessus.



Baudouin DUFOUR