

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 25 NOVEMBRE 2024

L'an deux mille vingt-deux, le 25 novembre à 18 heures, les copropriétaires de la Résidence Avenue de Tervuren 1, 1040 BRUXELLES se sont réunis en assemblée générale au CARPE DIEM, av. de Tervuren 13, 1040 BRUXELLES.

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote; ouverture de la séance :

Le scrutateur signe la liste des présences et procurations qui resteront ci-annexées. Les18..... propriétaires présents et valablement représentés sur 35 forment5605...../10.000èmes de la copropriété.

Le double quorum est atteint, l'assemblée est régulièrement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour.

**2. Nomination d'un président de séance, d'un secrétaire, d'un scrutateur;
(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)**

	Candidats	Oui	Non	Abstentions
Président	Hughes BELIN	5605	0	0
Secrétaire	Félix de Thier	5605	0	0
Scrutateur	Madame LAMMENS	5605	0	0

Ont voté non : 0

Se sont abstenus : 0

La proposition est approuvée

3. Comptes :

3.1. Rapport du(es) vérificateur(s) aux comptes.

Approbation des comptes et du bilan arrêté au 30/06/2024

(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

Oui	Non	Abstentions
5605	0	0

Ont voté non : 0

Se sont abstenus : 0

La proposition est approuvée

3.2. Evolution des charges;

Présentation du budget prévisionnel des charges courantes et extraordinaires pour l'exercice prochain (projet en annexe II et III de la présente)

- L'évolution du poste eau doit être surveillée, et le volume d'eau analysé sur les trois dernières années.

3.3. Situation des débiteurs :

Il n'y a pas de débiteurs.

4. Rapport du conseil de copropriété et du syndic sur les:

4.1. Travaux réalisés suivant décisions de la dernière assemblée générale;

- Mise en conformité électrique
- Audit réseau égouttage.

4.2. Travaux décidés mais non réalisés;

- Remplacement conduite sous-sol

- 4.3. Travaux urgents exécutés par le syndic (article 577-8 §4);
- Voir annexe II, dépenses non prévues.
4.4. Sinistres en cours ou clôturés; Annexe IV.
4.5. Dossiers litigieux et procédures en cours; il n'y en a pas.
4.6. Contrat de fourniture régulière ;

+ 263 Monsieur Petit arrive.

5. Décharges et quitus à donner;
5.1. Au conseil de copropriété (mission générale ou spéciale) : Messieurs Belin et Robin, et Madame Lammens.
(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

Oui	Non	Abstentions
5868	0	0

Ont voté non : 0

Se sont abstenus : 0

La proposition est approuvée

- 5.2. Au syndic;**
(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

Oui	Non	Abstentions
5868	0	0

Ont voté non : 0

Se sont abstenus : 0

La proposition est approuvée

- 5.3. Au(x) vérificateur(s) au(x) comptes :**
(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

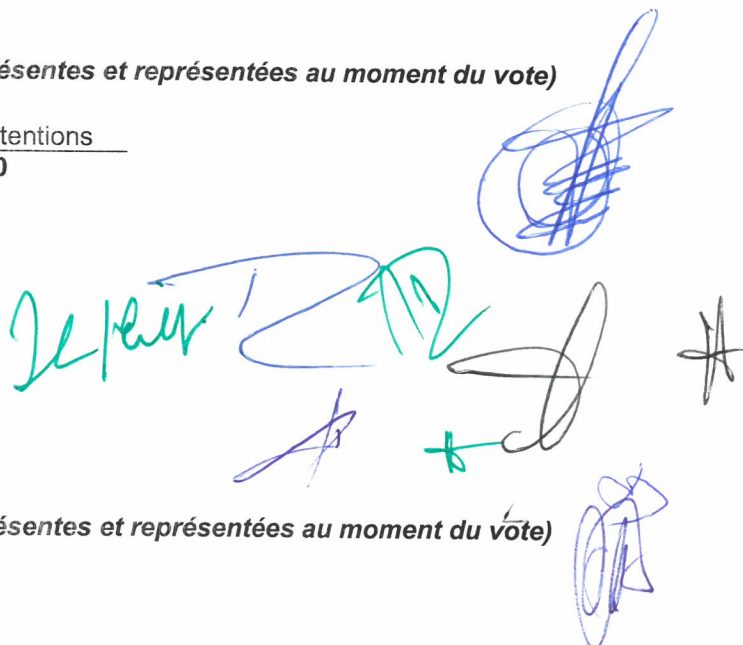
Oui	Non	Abstentions
5868	0	0

Ont voté non : 0

Se sont abstenus : 0

La proposition est approuvée

6. Elections statutaires:
6.1. Conseil de copropriété;
(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)



	Noms	Oui	Non	Abstentions
Membre 1	Monsieur BELIN	5868	0	0
Membre 2	Monsieur ROBIN	5868	0	0
Membre 2	Madame LAMMENS	5868	0	0

6.2. Vérificateur aux comptes;
(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

Monsieur BELIN
Monsieur ROBIN
Madame Lammens

Oui	Non	Abstentions
5868	0	0

Ont voté non : 0

Se sont abstenus : 0

La proposition est approuvée

6.3. Syndic;
(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

6.3.1. *Transfert du mandat de GCI Syndic SRL vers Jacquemin Syndic SRL. Nomination de Jacquemin Syndic SRL comme syndic.*

Les sociétés GCI Syndic et Jacquemin Syndic sont deux sociétés d'un même groupe, détenues et dirigées par Monsieur Bruno de Thier et gérées par les mêmes agents, Bruno de Thier et Félix de Thier.

Dans le cadre d'une restructuration interne du groupe, les dirigeants souhaitent opérer un transfert des contrats de syndic de GCI Syndic vers Jacquemin Syndic. La reprise par Jacquemin Syndic n'impliquera aucun changement pour vous, que ce soit au niveau des conditions du contrat (rémunération ou autres) ou au niveau des personnes de contact à qui vous avez affaire.

(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

Oui	Non	Abstentions
5868	0	0

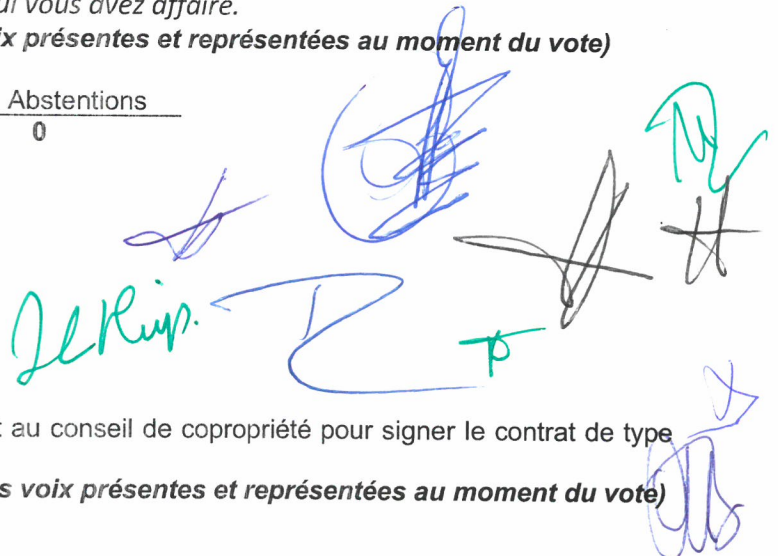
Ont voté non : 0

Se sont abstenus : 0

La proposition est approuvée

6.3.2. Proposition de donner mandat au conseil de copropriété pour signer le contrat de type FEDERIA.

(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)



Oui	Non	Abstentions
5868	0	0

Ont voté non : 0

Se sont abstenus : 0

La proposition est approuvée

7. Régularisation de la situation des deux studios du rez-de-chaussée gauche, appartenant à Madame Lammens.

7.1. Proposition de donner mandat au syndic pour signer au nom de l'association des copropriétaires le projet d'acte de base modificatif (annexe VI) dressé à la demande et aux frais de Madame Lammens.

Le mandat dispense expressément l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale d'inscription d'office lors de la transcription de l'acte de base modificatif.
(vote à la majorité des 4/5 des voix présentes et représentées au moment du vote)

Oui	Non	Abstentions
5868	0	0

Ont voté non : 0

Se sont abstenus : 0

La proposition est approuvée

8. Mise à jour des statuts : information sur l'avancement du dossier – projet de règlement d'ordre intérieur.

(vote à la majorité des 4/5 des voix présentes et représentées au moment du vote)

L'approbation du règlement d'ordre intérieur est reportée à une prochaine assemblée générale.

À l'unanimité, les copropriétaires donnent mandat au conseil de copropriété pour désigner un notaire afin de réaliser la mise à jour des statuts.

9. Travaux - Mode de financement - planification;

(vote à la majorité des 2/3 des voix présentes et représentées au moment du vote)

9.1 Toiture, renouvellement de l'étanchéité et isolation

Choix de l'offre :

VIMAR : 72.417,00 EUR HTVA 6%

ECOBA : 65.548,00 EUR HTVA 6%

VANDERLINDEN : 140.020,93 EUR HTVA 6%

À l'unanimité, les copropriétaires donnent mandat au conseil de copropriété pour désigner en concertation avec le syndic un consultant pour étudier la rénovation de la toiture, établir le cahier des charges et obtenir des devis comparables.

Monsieur Frigola souhaite également participer.

10. Règlement d'ordre intérieur.

(vote à la majorité des 4/5 des voix présentes et représentées au moment du vote)

10.1. Proposition d'interdire les locations à très courtes durées.

Les copropriétaires, à l'unanimité, sont d'accord d'interdire les locations dont la durée est inférieure à 3 mois ou moins de 90 nuits d'affilée.

Oui	Non	Abstentions
5868	0	0

Ont voté non : 0

Se sont abstenus : 0

La proposition est approuvée

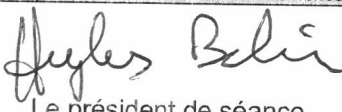
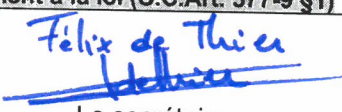
11. Alimentation du(es) fonds de réserve

Proposition du conseil de copropriété et du syndic de porter l'appel trimestriel à12.500,00..... € pendant 1 an – ainsi que l'adaptation du budget prévisionnel à120.170,87..€

(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

Oui	Non	Abstentions


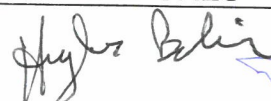
L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à ..20h00...

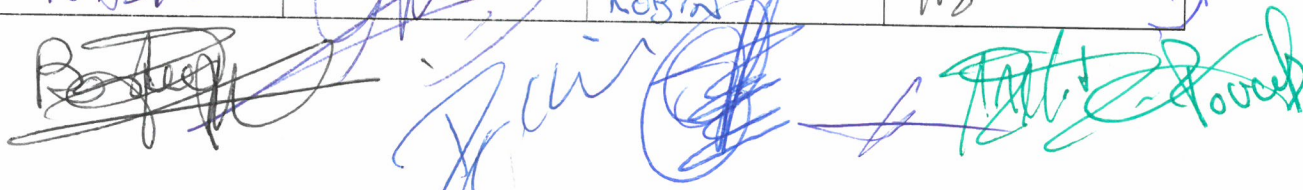
Toutes remarques relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.Art. 577-9 §1)		
Bruxelles, le 25/11/2024	 Le président de séance	 Le secrétaire


LE SYNDIC, GCI SYNDIC SRL-AGRÉÉ IPI N°101194-SIÈGE SOCIAL-VOIE DU TRAM 15-1300 WAVRE

ANNEXES I-II-III-IV

SIGNATURES DES PERSONNES ENCORE PRÉSENTES EN FIN DE SÉANCE

NOMS	SIGNATURES	NOMS	SIGNATURES
EROND C/BRY MBA		ROBIN	



VERVAE	asyl		
ROBIN			
TRIGOLA. A.			
BEIN H.	Hayten Babi		
DENALCA			
Polir	Jeslem		
ROBERT			
Robert			

Commentaires	2021-2022	2022-2023	2023-2024
Compte - 610 - Entretien et maintenance communs			
Nature : 0031 - Plomberie	667,29 €	672,48 €	371,00 €
Nature : 0032 - Serrurerie/Portes	45,52 €		759,29 €
Nature : 0037 - Divers	1.564,53 €	1.659,52 €	335,96 €
Nature : 0038 - Entretien matériel incendie	750,65 €	842,01 €	1.782,94 €
Compte - 6101 - Ascenseurs			
Nature : 0033 - Electricité ascenseurs	385,79 €	478,79 €	254,20 €
Nature : 0007 - Entretien jardins et abords	1.189,29 €	1.305,38 €	1.305,38 €
Nature : 0002 - Entretien matériel incendie	1.382,29 €	1.395,38 €	1.305,38 €
Nature : 0018 - Téléphone Ascenseur	249,80 €	316,19 €	105,52 €
Compte - 6103 - Chauffage			
Nature : 0017 - Gaz	9.806,87 €	9.486,62 €	2.954,20 €
Nature : 0019 - Electricité chauffage	1.038,86 €	1.134,21 €	1.182,17 €
Nature : 0024 - Electricité pour chauffage	462,00 €	648,72 €	430,06 €
Compte - 6120 - Eau			
Nature : 0001 - Eau	2.163,06 €	5.128,93 €	7.104,38 €
Nature : 0011 - Relevés	2.845,30 €	2.905,96 €	3.197,56 €
Nature : 0022 - Adoucisseur			479,72 €
Compte - 6121 - Electricité			
Nature : 0002 - Electricité commune	1.618,05 €	1.643,59 €	1.524,47 €
Compte - 61300 - Honoraires syndic			
Nature : 0003 - Honoraires Syndic	8.963,82 €	9.542,46 €	10.064,16 €
Nature : 0009 - Frais de bureau	730,16 €	759,78 €	784,52 €
Compte - 6132 - Frais AG			
Nature : 0020 - Prestation exceptionnelles	294,60 €	213,77 €	365,34 €
Compte - 614 - Assurances			
Nature : 0004 - Assurance incendie	5.096,14 €	5.236,04 €	5.396,18 €
Nature : 0015 - RC			128,70 €
Compte - 615 - Conciergerie			
Nature : 0025 - Salaire concierge	8.758,65 €	8.953,14 €	9.563,17 €
Nature : 0026 - ONSS + Précompte professionnel	6.828,21 €	6.881,71 €	5.709,80 €
Nature : 0027 - Secrétariat Social	1.888,82 €	2.097,11 €	1.785,76 €
Nature : 0028 - Remplacement	311,26 €	68,87 €	
Nature : 0029 - Produits d'entretiens	972,00 €	1.009,66 €	2.742,92 €
Nature : 0035 - Assurance accident du travail			68,82 €
Nature : 0036 - Médecine du travail			768,26 €
Nature : 0039 - Assurance CDC	80,40 €	150,95 €	50,00 €
Nature : 0038 - Frais CDC	116,06 €	119,55 €	233,24 €
Compte - 650 - Frais bancaires et charges des dettes			
Nature : 0010 - Frais bancaires	121,16 €	396,16 €	396,16 €
Compte - 65005 - Appel de fonds			
Nature : 0012 - Appel de fonds	40.000,00 €	3.000,00 €	15.000,00 €
Total Dépenses courantes	96.972,00 €	66.254,86 €	81.285,49 €
Compte - 61066 - Travaux divers			
Nature : 0013 - Travaux communs			69,69 €
Nature : 0013 - Travaux communs			916,90 €
Nature : 0013 - Travaux communs			480,18 €
Nature : 0013 - Travaux communs			179,14 €
Nature : 0013 - Travaux communs			35,90 €
Total Dépenses prévues	22.374,69 €	2.784,56 €	1.681,62 €
Compte - 61066 - Travaux divers			
Nature : 0013 - Travaux communs			159,00 €
Nature : 0013 - Travaux communs			238,59 €
Nature : 0013 - Travaux communs			1.462,80 €
Nature : 0013 - Travaux communs			1.462,80 €
Nature : 0013 - Travaux communs			37,50 €
Nature : 0013 - Travaux communs			196,10 €
Nature : 0013 - Travaux communs			350,90 €
Nature : 0013 - Travaux communs			218,66 €
Total Dépenses non prévues	14.638,46 €	4.020,44 €	1.984,16 €
Total	131.740,15 €	73.999,86 €	84.593,27 €

Commentaires	2022-2023	2023-2024	2024-2025
Compte - 610 - Entretien et maintenance communs			
Nature : 0031 - Plomberie	1.612,26 €	371,00 €	500,00 €
Nature : 0032 - Serrurerie/Portes	673,48 €	759,29 €	730,00 €
Nature : 0037 - Divers		335,96 €	400,00 €
Nature : 0038 - Entretien matériel incendie	1.659,52 €	1.782,94 €	1.818,60 €
Nature : 0008 - Entretien matériel incendie	843,20 €	867,85 €	885,21 €
Compte - 6101 - Ascenseurs			
Nature : 0033 - Electricité ascenseurs	478,79 €	254,20 €	444,00 €
Nature : 0007 - Entretien Ascenseur	1.043,84 €	1.305,38 €	1.400,00 €
Nature : 0016 - Contrôle Ascenseur	290,35 €	313,37 €	350,00 €
Nature : 0018 - Téléphone Ascenseur	316,19 €	101,52 €	
Compte - 6103 - Chauffage			
Nature : 0017 - Gaz	9.496,62 €	7.954,20 €	8.000,00 €
Nature : 0019 - Entretien chauffage	1.134,21 €	1.182,17 €	1.200,00 €
Nature : 0024 - Electricité pour chauffage	648,72 €	430,06 €	700,00 €
Compte - 6120 - Eau			
Nature : 0001 - Eau	5.128,93 €	7.104,38 €	8.000,00 €
Nature : 0011 - Relevés	2.905,96 €	3.197,56 €	3.108,02 €
Nature : 0022 - Adoucisseur		479,72 €	
Compte - 6121 - Electricité			
Nature : 0002 - Electricité commune	1.643,59 €	1.524,47 €	1.800,00 €
Compte - 61300 - Honoraires syndic			
Nature : 0003 - Honoraires Syndic	9.542,46 €	10.064,16 €	10.366,08 €
Nature : 0009 - Frais de bureau	759,78 €	784,52 €	808,06 €
Compte - 6132 - Frais AG			
Nature : 0020 - Prestation exceptionnelles	213,77 €	365,34 €	370,00 €
Compte - 614 - Assurances			
Nature : 0004 - Assurance incendie	5.236,04 €	5.396,18 €	5.504,10 €
Nature : 0015 - RC		128,70 €	132,56 €
Compte - 615 - Conciergerie			
Nature : 0025 - Salaire concierge	8.953,14 €	9.563,17 €	10.000,00 €
Nature : 0026 - ONSS + Précompte professionnel	6.881,71 €	5.709,80 €	5.824,00 €
Nature : 0027 - Secrétariat Social	1.785,76 €	1.821,48 €	1.821,48 €
Nature : 0028 - Remplacement	2.047,11 €	2.742,92 €	2.500,00 €
Nature : 0029 - Produits d'entretiens	68,82 €	49,06 €	50,00 €
Nature : 0035 - Assurance accident du travail	1.009,66 €	768,26 €	783,63 €
Nature : 0036 - Médecine du travail		228,67 €	233,24 €
Compte - 61312 - Conseil de copropriété			
Nature : 0038 - Frais CDC	150,95 €	95,20 €	100,00 €
Nature : 0039 - Assurance CDC	119,55 €	244,52 €	251,86 €
Compte - 650 - Frais bancaires et charges des dettes			
Nature : 0010 - Frais bancaires	396,16 €	396,16 €	396,16 €
Compte - 65005 - Appel de fonds			
Nature : 0012 - Appel de fonds	3.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €
Total Dépenses courantes	66.254,86 €	81.285,49 €	83.476,99 €
Compte - 61066 - Travaux divers			
Nature : 0013 - Travaux communs			2024-2025
Nature : 0013 - Travaux communs			
Nature : 0013 - Travaux communs			
Nature : 0013 - Travaux communs			
Nature : 0013 - Travaux communs			
Nature : 0013 - Travaux communs			
Nature : 0013 - Travaux communs			
Nature : 0013 - Travaux communs			
Total Dépenses prévues	4.020,44 €	1.984,16 €	1.984,16 €
Total	131.740,15 €	84.593,27 €	85.476,99 €

50.000 €

120.170,81 €

ACP GAULES

ASSEMBLEE GENERALE
25/11/2024

Annexe IV

ACP GAULES
25/11/2024
ASSEMBLEE GENERALE

Annexe V

3.2 Travaux décidés à l'AG 2023 mais non réalisés:

remplacement conduite sous-sol

3.4 Sinistres en cours ou clôturés:

Dégâts des eaux du 30/01/2024 : fissuration raccord sur canalisation eau chaude sanitaire apt. G1 -> dégâts au RG et immeuble voisin (n°3)

Dommmages RG 980,00 EUR HTVA 6%

Dommmages G1 1.200,00 EUR forfait

Recherche/ouverture/fermeture/réparation 1.537,57 EUR TTC

Frais syndic 192,00 TTC

Franchise 311,34 à charge du G1

3.5 Dossiers litigieux et procédures en cours:

3.6 Contrats de fournitures:

fournisseur	date début	durée	résiliation
NETTOYAGE Concierge Mme MARTINS	01-07-00	CDI	Suivant législation
ASCENSEUR SCHINDLER	27-09-65	5 ans, tacite reconduction	recom. 3 mois avant échéance
CONTRÔLE ASCENSEUR SGS BUREAU NIVELLES	18-12-03	3 ans, tacite reconduction	recom. 3 mois avant échéance
ELECTRICITE LUMINUS	01-01-24	31-12-25	recom. 3 mois avant échéance
GAZ LUMINUS	01-01-24	31-12-25	(31/12/2023) recom. 3 mois avant échéance
MATERIEL INCENDIE ANSUL		10 ans, tacite reconduction d'un an	recom. 3 mois avant échéance
ENTRETIEN EGOUTS CURNET		1 an, tacite reconduction	
ENTRETIEN CHAUFFAGE ENTRETIEN JARDIN ISB VENTILATION JARDINIA	15-05-03	1 an, tacite reconduction	recom. 3 mois avant échéance
RELEVES COMPTEURS CALORIBEL		10 ans, tacite reconduction	recom. 3 mois avant échéance
ASSURANCE AXA	01-Janv	annuel, tacite reconduction	recom. 3 mois avant échéance

Produits

Intérêts bancaires
Appel de fonds

15165,44

165,44
15000

Charges

Réparation bétons + cimentage cheminée

1462,8

1462,8

Solde **13.702,64**

Affectation

Report 30/06/23

25.430,02

Résultat de l'exercice

13.702,64

A reporter

39.132,66

Notaire Kim Lagae, société notariale SRL

BE0597.757.748 RPM Bruxelles
1000 Bruxelles, Rue Royale, 55, bte 4

Rép.n°2024/0

ACTE DE BASE MODIFICATIF AVENUE DE TERVUEREN 1 A ETTERBEEK
2180862/CS

L'an deux mille vingt-quatre.

Le

Par devant Nous, Maître Kim LAGAE, notaire de résidence à Bruxelles.

A COMPARU :

L'Association des Copropriétaires à Etterbeek, avenue de Tervueren 1, ayant son siège social à Etterbeek (1040 Bruxelles), avenue de Tervueren 1 et inscrite au registre des personnes morales de Bruxelles, sous le numéro 0850.119.876. Ici représentée par la société à responsabilité limitée « Gérance Conseil Immobilier Syndic » en abrégé « GCI Syndic », à Wavre (1300), Voie du Tram 15, immatriculée au registres des personnes morales sous le numéro 0473.288.041, elle-même ici représentée en vertu de l'article 10 de ses statuts, par un administrateur statutaire, à savoir la société coopérative à responsabilité limitée BEL-SET, ayant son siège social à Incourt (1315-), rue d'Alliebroux 1, dont le représentant permanent est Monsieur Bruno de THIER, nommée à cette fonction aux termes de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble sis à Etterbeek, avenue de Tervuren 1, tenue le

dont une copie du procès-verbal restera ci-annexée et en outre agissant en vertu d'une décision de l'assemblée générale du 25 novembre 2024, dont une copie du procès-verbal restera ci-annexé.

Ci-après dénommée "l'Association des copropriétaires".

Laquelle expose ce qui suit :

1. Aux termes d'un acte reçu par le notaire Dominique VINEL, ayant résidé à Rixensart, à l'intervention du notaire Paul KUIJPERS, à Heverlee, le dix-sept décembre mil neuf cent quatre-vingt-sept, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le huit janvier mil neuf cent quatre-vingt-huit, volume 6586, numéro 2, Monsieur Jean-Pierre Emile LAMMENS, né Anderlecht, le vingt-deux décembre mil neuf cent cinquante-cinq et son épouse, Madame Muriel Germaine Jacqueline BOSTEELS, née à Ixelles, le douze mars mil neuf cent cinquante ont acquis les biens suivants :

COMMUNE D'ETTERBEEK

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé "Résidence des Gaules", situé, avenue de Tervueren, numéro 1, à l'angle de

l'avenue des Gaulois, érigé sur un terrain présentant à front desdites avenues des façades respectives de dix-sept mètres nonante centimètres et de onze mètres trente centimètres, contenant en superficie d'après titre cinq ares cinquante centiares septante-six dixmillièmes, paraissant cadastré actuellement section A, numéro 519 C 3 pour une contenance de cinq ares soixante et un centiares :

1) L'appartement sis au rez-de-chaussée du côté gauche, comprenant

a) en propriété privative et exclusive :

Entrée, petite pièce circulaire, salie d'attente avec balcon, et petit réduit, hall, quatre petits locaux de déshabillage, bureau pour secrétaire, cabinet de médecin, water-closet et une cave au deuxième sous-sol portant la dénomination "rez".

b) en copropriété et indivision forcée :

Trois cent quatre-vingt-cinq/dixmillièmes des parties communes en ce compris le terrain.

Tels que ces biens se trouvent décrits et figurés à l'acte de base avec règlement de copropriété reçu par le notaire André INGEVELD, ayant résidé à Ixelles, le deux mai mil neuf cent soixante-deux, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-trois du même mois, volume 4060, numéro 3; modifié par un acte de base rectificatif reçu par le même notaire, le vingt-sept juin mil neuf cent soixante-deux, transcrit au même bureau des Hypothèques de Bruxelles, le neuf juillet suivant, volume 4064, numéro 16 mais sous réserve des modifications résultant du plan resté annexé à l'acte reçu par le notaire INGEVELD prénommé, le six septembre mil neuf cent soixante-deux, transcrit audit bureau des hypothèques, le vingt-quatre septembre suivant, volume 4042, numéro 26 et tels que ces biens se trouvent décrits et figurent au plan qui est resté annexé à l'acte reçu par le notaire Philippe WETS, ayant résidé à Uccle, le dix-sept avril mil neuf cent quatre-vingt-cinq, transcrit audit bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-quatre avril suivant, volume 6275, numéro 2/ter.

2) Monsieur Jean-Pierre Emile LAMMENS, est décédé ab intestat à Anderlecht, le dix septembre deux mille seize. Les époux LAMMENS-BOSTEELS étaient mariés sous le régime légal de la communauté aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Jean-Pierre DE RUYDTS, ayant résidé à Vilvoorde, le 3 juin 1980 modifié aux termes d'un contrat de mariage reçu par le notaire Valéry COLARD, à Bruxelles, le 15 octobre 2014, modification n'entraînant pas la liquidation du régime pré existant. En conséquence, la succession de Monsieur Jean-Pierre LAMMENS a été recueillie par son épouse survivante, Madame Muriel Germaine Jacqueline BOSTEELS, (numéro national

560312-166-89) à concurrence de l'usufruit et par son fils, Monsieur Michael Simon William LAMMENS, (numéro national 850715-303-14) à concurrence de la nue-propriété.

3) Dans son courrier daté du 12 juin 2018, la commune d'Etterbeek a fait savoir que l'immeuble est composé de quarante et un studios, d'un studio au sous-sol (conciergerie) et d'un appartement trois chambres au sixième étage. Il est dès lors apparu que la description du bien tel que reprise dans l'acte précité du 17 décembre 1987 n'était pas conforme aux plans et autorisations dont la commune d'Etterbeek dispose pour l'immeuble sis à Etterbeek, avenue de Tervueren 1.

4) En conséquence, une demande de permis a été déposée auprès du service urbanisme de la commune d'Etterbeek afin de régulariser l'accès à deux studios existant dans l'immeuble prédécrit, cette demande a été déclarée complète le 14 février 2019 et en date du 18 avril 2019, le collège des Bourgmestre et Echevins de la commune d'Etterbeek a accordé le permis à Madame Muriel BOSTEELS, sous la référence « DOSSIER n° 10750 » et moyennant le respect des deux plans dressés le 19 novembre 2018 indice A, par l'architecte Mathieu CORNEROTTE, à Genval et portant le cachet de la commune d'Etterbeek. Ces deux plans ont été déposés auprès d'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale **sous la référence :**

5) Dans son document daté du 9 septembre 2019 et intitulé « PROCES VERBAL DE VISITE-FIN DE TRAVAUX », la commune d'Etterbeek, a confirmé que, suite à la visite d'un de ses agents en date du 16 juillet 2019, les travaux effectués sont conformes au permis d'urbanisme délivré le 24 avril 2019.

6) Dans son courrier daté du 26 janvier 2024, la commune d'Etterbeek, a donné les renseignements urbanistiques suivants :

*En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 9/01/2024 concernant le bien sis **Avenue de Tervueren1**, cadastré **21005A0519/00C003**, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.*

Si les renseignements urbanistiques vous semblent contenir soit une omission matérielle, soit une inexactitude qui se serait glissée par inadvertance dans la rédaction du document (telle qu'un permis dont la décision serait erronée, une zone du PRAS non reprise ou une page manquante), il convient de nous le notifier endéans les 30 jours qui suivent la date d'envoi de ceux-ci, via e-mail uniquement à l'adresse urbanisme@etterbeek.brussels

Au-delà de ce délai, toute modification des renseignements urbanistiques devra faire l'objet d'une nouvelle demande (payante). Elle sera traitée, conformément au délai légal, dans les 30 jours de sa complétude. Si la modification requise n'est pas imputable à la commune et est due à une communication erronée ou incomplète du demandeur, une nouvelle demande de renseignements urbanistiques doit être introduite.

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

1) En ce qui concerne la destination:

Le bien se situe:

- *Au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, en **espaces structurants, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation***

- *Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**). ;*

- *Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un permis de lotir (**PL**). ;*

Les zones et les prescriptions littérales du PRAS sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme: <http://urbanisme.brussels>.

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

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

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (**CoBAT**),
- Les prescriptions du **PRAS** précité;
- Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (**CASBA**) est consultable à l'adresse internet suivante: <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm> ;
- Les prescriptions du **PPAS** précité, le cas échéant;
- Les prescriptions du permis de lotir (**PL**) précité, le cas échéant;
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**);
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme Zoné, Ambiorix Cinquantenaire (RZAC), le cas échéant;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (**RCU**);

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

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

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

A ce jour, l'administration communale n'a pas connaissance que le bien considéré soit repris dans un **plan d'expropriation**.

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

A ce jour, l'administration communale n'a pas connaissance que le bien considéré se situe dans un périmètre de préemption.

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

- Le bien **n'est pas inscrit** sur la liste de sauvegarde.
- Le bien **n'est pas classé**.
- Le bien est situé dans la zone de protection d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrit(s) sur la liste de sauvegarde.

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT). Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.

Pour savoir si le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural: <https://monument.heritage.brussels/>

6) En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités:

Le bien n'est pas repris à l'inventaire des **sites d'activités inexploités**;

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

A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'alignement pour ce bien.

8) Autres renseignements:

- Le bien n'est pas compris dans le périmètre d'un **contrat de quartier** ;
- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de **l'état du sol** au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de Bruxelles-Environnement, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet: www.bruxellesenvironnement.be;
- Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour **transport de produits gazeux** dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent

être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles;

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

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

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

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

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

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

Urbanisme

Veillez noter que les permis d'urbanisme délivrés avant le 1er septembre 2019 ont une durée de validité de deux ans et que les permis d'urbanisme délivrés après le 1er septembre 2019 ont une durée de validité de trois ans. Les travaux doivent être réalisés ou entamés conformément aux conditions et plans du permis d'urbanisme dans ce délai.

<i>N Pu</i>	<i>Décision</i>	<i>Date décision</i>	<i>Objet</i>
1392	Délivrer	12/04/1962	Construction d' un immeuble à 6 étages après DEMOLITION de l'immeuble existant 6287 m3 RESIDENCE DES GAULES KELLER
8179	Délivrer	22/04/2010	Réaliser une grille d'entrée avec portillon
10750	Délivrer	18/04/2019	Régulariser l'accès à deux studios existants dans un immeuble à appartements

Permis d'urbanisme valable(s) pour autant que les travaux soient réalisés conformément aux plans cachetés et aux conditions émises.

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

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

Au regard des éléments administratifs à notre disposition (PU, registres de la population, matrice cadastrale), la situation légale

<i>du bien est la</i>	Destination	Nombre	Utilisation
<i>sous-sol</i>	Cave		
<i>sous-sol</i>	Garage		
<i>sous-sol</i>	Logement	1	1 loge (conciergerie)
<i>rez-de-chaussée</i>	Logement	2	studio
<i>rez-de-chaussée</i>	Logement	1	appartement
<i>étage 1</i>	Logement	7	studio
<i>étage 2</i>	Logement	7	studio
<i>étage 3</i>	Logement	5	studio
<i>étage 3</i>	Logement	1	appartement
<i>étage 4</i>	Logement	7	studio
<i>étage 5</i>	Logement	7	studio
<i>étage 6</i>	Logement	1	appartement

Pour un total de 39 logement(s) dans l'immeuble

3) Observations complémentaires :

Dans les actes notariés transmis, nous ne vérifions que la description du bien.

Si les divisions, épaisseurs, formes, cintrages des menuiseries en façade avant ont été modifiées sans obtention d'un permis d'urbanisme, il conviendra, lors du prochain changement de celles-ci, de retourner à un dessin semblable au dessin original et adapté au caractère architectural de l'immeuble et du bâti environnant ou d'obtenir un permis d'urbanisme régularisant leur modification.

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

Le bien ne fait pas l'objet d'un constat d'infraction.

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

5) Antennes Paraboliques :

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

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

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

Toute antenne ou toute enseigne lumineuse ou non, qui n'est plus utilisée, devra être enlevée dans les trente jours suivant la cessation de l'usage. Celui qui enfreint les dispositions du présent article sera puni d'une amende. En outre, il est tenu d'enlever l'antenne, l'enseigne lumineuse et/ou la parabole concernée, faute de quoi la Commune se réserve le droit d'y pourvoir aux frais, risques et périls du contrevenant.

6) Vente immobilière et infraction urbanistique :

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

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

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

Fait à Etterbeek, le 26/01/2024.

7) Madame BOSTEELS a fait diviser sa Cave Rez Gauche en deux caves privatives pour que chaque studio ait une cave privative, elles sont dénommés Cave Rez Gauche Avant et Cave Rez Gauche Arrière.

8) la descriptions des flats gauche avant et arrière au rez-de-chaussée se présentent comme suit :

COMMUNE D'ETTERBEEK, première division.

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé "Résidence des Gaules", situé, avenue de Tervueren, numéro 1, à l'angle de l'avenue des Gaulois, érigé sur un terrain présentant à front desdites avenues des façades respectives de dix-sept mètres nonante centimètres et de onze mètres trente centimètres, contenant en superficie d'après titre cinq ares cinquante centiares septante-six dixmillièmes, actuellement cadastré section A numéro 0519C3P0000 pour une contenance de cinq ares soixante et un centiares :

1) le flat sis au rez-de-chaussée du côté gauche Avant comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

au niveau du rez-de-chaussée : le flat lui-même.

au niveau du deuxième sous-sol : la cave portant la dénomination "Cave Rez Gauche Avant".

b) en copropriété et indivision forcée :

deux cent quinze/dixmillièmes des parties communes en ce compris le terrain.

Numéro parcellaire : 0519C3P0001.

2) le flat sis au rez-de-chaussée du côté gauche Arrière comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

au niveau du rez-de-chaussée : le flat lui-même.

au niveau du deuxième sous-sol : la cave portant la dénomination "Cave Rez Gauche Arrière".

b) en copropriété et indivision forcée :

cent septante/dixmillièmes des parties communes en ce compris le terrain.

Numéro parcellaire : 0519C3P0038.

9) Suite au dépôt auprès de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale des plans du permis de 2019 et de la description des biens appartenant aux conjoints BOSTEELS-LAMMENS en ce compris le nombre de millièmes dans les parties communes et le terrain, des nouveaux numéros parcellaires ont été attribués **et les numéros sont désormais les suivants :**

FRAIS.

Les droits, frais, honoraires et taxes (en ce compris celle sur la valeur ajoutée) du présent acte sont à charge de Madame Murielle LAMMENS.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

L'Administration générale de la Documentation Patrimoniale est expressément dispensée de prendre inscription d'office de quelque chef que ce soit.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile, par les parties en leur demeure respective susindiquée(s).

ETAT CIVIL.

La notaire instrumentant certifie, au vu des pièces officielles requises par la loi, l'exactitude des nom, prénom(s), lieu et date de naissance des parties.

REGLEMENT GENERAL SUR LA PROTECTION DES DONNEES.

Les données personnelles confiées par les parties aux présentes ont pour seule finalité de permettre le bon déroulement de l'acte et le respect des obligations légales par les intervenants au dossier (agents immobiliers, notaires, administrations, ...). La confidentialité des informations est assurée individuellement par les intervenants et leur conservation est réalisée pendant les délais légaux requis par toute réglementation à laquelle ils sont soumis (prévention du blanchiment, ...).

LOI DE VENTOSE.

Les comparants reconnaissent que la notaire instrumentant leur a donné connaissance de l'article 9 § 1^{er} alinéa deux de la loi organique du notariat, qui dispose :
Article. 9.

Lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, le notaire attire l'attention des parties et les avise qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Le notaire en fait mention dans l'acte notarié.

Le notaire informe toujours entièrement chaque partie des droits, des obligations et des charges découlant des actes juridiques dans lesquels elle intervient et conseille les parties en toute impartialité.

DROITS D'ECRITURE. (Code des droits et taxes divers).

Le droit s'élève à cinquante euros.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude de la notaire Kim LAGAE.
Date que dessus.



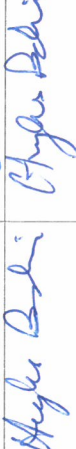


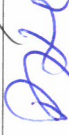

Après lecture intégrale et commentée, les parties ont signé ainsi que nous, notaire.


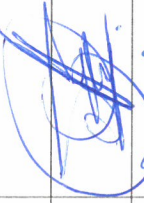



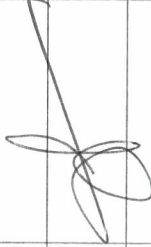
Jacquemin Syndic
 SRL GCI SYNDIC
 VOIE DU TRAM, 15
 1300 WAVRE
 TÉL. 010 43 54 54
 info@jamimo.be
 Num. IPT : 101194

FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
 DU 25/11/2024 À 18:00

FAIT LE : 25/11/2024

IMMEUBLE : 0035 - GAULES (0850.119.876)
 AVENUE DE TERVUREN, 1
 1040 BRUXELLES

Copropriétaire		Lois			Quotités			Signature	
			Clé	Total	Présent	Procuration			
ANTYPAS Paul	E4		0001	184					
BELIN Hughes	A2		0001	195					
BOCQUET Raymonde	A4		0001	195					
BRUNIN Jean-Michel	F4		0001	189					
COEN Vincent	F2		0001	189					
CORRE Valérie	G4		0001	185					
DE BRUYN	A5		0001	195					
DE DONCKER-ORREGO Marianne	G2		0001	185					
DE WONCKB c/o THIRION Véronique	D2		0001	200					
DEBEFVE Pierre	B5		0001	261					
DEMARET Daniel	B1, F1		0001	450					

Copropriétaire		Lots			Quotités			Signature	
					Clé	Total	Présent	Procuration	
DESES Manfred	B4				0001	261			
EMOND Héloïse c/o AUD-IMMO	D5				0001	200			
FOUARGE Emmanuel	B3				0001	261			
FREIGOFAS Ramunas	F5				0001	189			
FRIGOLA-PRUNIER	D1				0001	200			
GILTIA-POUCET	E1				0001	184			
GOSSA Lionel - FEARD Juliette	AG3				0001	380			
HELAERS Thierry	D4				0001	200			
HENRION Fabien	F3				0001	189			
IMM-HO-TEP	C2				0001	263			
KERROCH Sydney	C3				0001	263			
KOPICZKO Olga	A1				0001	195			
LAMMENS	RARG, RAVG				0001	385			
LENCHANT Lucas - GRUPPING Katrijn	B2				0001	261			
MARKOU EI	REZD				0001	856			

Copropriétaire		Lots		Quotités			Signature	
				Clé	Total	Présent	Procuration	
MATHA-GUINARD c/o GROWING Real Estate	C4			0001	263			
PETIT Jean-Claude	C5			0001	263	<i>de veis -</i>		
ROBERT Patrick c/o Ch. ROBERT	D3			0001	200			
ROBIN-TAVERNA Marc	G1, G5			0001	370			
RUTTEN Guy	C1			0001	263			
SCHAUTERDEN Brigitte	E5			0001	184			
SHAM S. Miah	E2			0001	184			
THIJS J-M et VEN Karine	E3			0001	184			
VAN DAELE-DECONINCK	6EME, GAR6			0001	1 374			
TOTAL QUOTITÉS				0001	10 000			

Certifiée sincère et véritable, la feuille de présence est arrêtée à **19** copropriétaires présents ou représentés, totalisant ensemble **5.868** parts.