

- Pablo DE DONCKER Notaire -
- 51 rue du Vieux Marché aux Grains à 1000 Bruxelles ñ
- T. 02 219 53 20 / F. 02 219 87 67 / www.notdedoncker.be ñ

MAD/ADB

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT.

Le vendredi deux juin.

Par devant Nous, Maître Pablo DE DONCKER, notaire de résidence à Bruxelles.

ONT COMPARU

1. Madame VANZIN Graziella, née à Valdobbiadene (selon RN) et Valdobbiadene (selon carte d'identité italienne numéro AT 6236785) (Italie) le 16 décembre 1936, titulaire du numéro de registre national : 36.12.16-236.27, veuve de Monsieur DALLA VEDOVA Leonida, non remariée, domiciliée à 1000 Bruxelles, rue Jenneval 11. Laquelle déclare ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale conformément à l'article 1475 et suivant du Code civil.

2. Monsieur DALLA VEDOVA Dali, né à Berchem-Sainte-Agathe le 03 janvier 1967, titulaire du numéro de registre national : 67.01.03-375.76, divorcé non remarié, domicilié à Baar (canton de Zug, confédération Helvétique) Arbachstrasse 61. Lequel déclare ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale conformément à l'article 1475 et suivant du Code civil.

3. Monsieur DALLA VEDOVA Fabio Afero, né à Berchem-Sainte-Agathe le 17 juin 1963, titulaire du numéro de registre national : 63.06.17-441.26, époux de Madame Paola CAROLLO, domicilié à 31049 Valdobbiadene (Italie), Riva Borela 11. Marié à Thiene (Italie) le 09 juin 1993, sans avoir fait précéder son union de conventions matrimoniales, régime non modifié à ce jour ainsi déclaré.

Ci-après dénommés : « la comparante », même s'il y en a trois.

Ladite comparante est propriétaire pour la totalité en pleine propriété du bien ci-après décrit :

Ville de BRUXELLES ñ sixième division

Une maison de rentier sise **rue Jenneval 11**, formant l'angle de la rue du Tocsin, y présentant suivant titre une façade de 6 mètres 5 centimètres, et à la rue du Tocsin, une façade de 14 mètres 95 centimètres, originellement contenant en superficie 95 centiares 50 dixmillièmes, cadastré selon titre et extrait récent de la matrice cadastrale du 31 mars 2016 section F numéro 60/E/7 P0000 pour une contenance de 95 centiares.

ORIGINE DE PROPRIETE

Originellement le bien prédécrit avait été acquis par Monsieur DALLA VEDOVA Léonida, et son épouse Madame VANZIN Graziella, à Bruxelles, de Monsieur DEKUYPER Lucien François Arthur Henri, alors à Bruxelles, aux termes d'un acte du notaire William Eyben, à Bruxelles, du 4 août 1980, transcrit.

Monsieur DALLA VEDOVA Léonida, prénommé, est décédé à Bruxelles le 1^{er} avril 1983 laissant pour héritiers légaux et réservataires sont épouse Madame VANZIN Graziella, prénommée, et ses deux fils, Monsieur DALLA VEDOVA Fabio et Monsieur DALLA VEDOVA Dali, tous deux prénommés.

N'ayant pas fait de disposition de dernières volontés, la succession de Monsieur DALLA VEDOVA fut dévolue totalement en usufruit par son épouse Madame VANZIN et pour moitié en nue-propriété par chacun des enfants, Messieurs Fabio et Dali DALLA VEDOVA.

CONDITIONS SPECIALES ET SERVITUDES



La comparante déclare qu'à sa connaissance le bien précité n'est pas grevé de conditions spéciales ou servitudes, qu'elle n'en a conféré aucune, et que son titre de propriété, étant l'acte reçu par le William Eyben, à Bruxelles, le 4 août 1980, dont question dans l'origine de propriété ci-avant, n'en contient pas, à l'exception de ce qui suit :

« 7. Conditions spéciales.

L'acte de vente du Notaire Jules Goossens Bara, précité, en date du six janvier mil neuf cent trente-deux et dont question dans l'origine de propriété ci-avant, contient les stipulations particulières ci-après littéralement reproduites :

« « L'acquéreuse sera surborgée dans les droits et obligations de la venderesse en ce qui concerne les mitoyennetés des murs vers les propriétés limitrophes.

Elle devra respecter l'écoulement des eaux pluviales et ménagères. Elle sera subrogée d'une manière générale aux droits et obligations qui profitent ou incombent à la venderesse du chef de son titre d'acquisition ainsi que des titres de propriété des précédents propriétaires.

A cet égard, la venderesse signale que l'acte de vente du notaire Vanisterbeek en date du douze avril mil neuf cent vingt-quatre, visé ci-avant renseigné :

1° que l'écoulement des eaux pluviales de l'immeuble, côté numéro 1 rue du Tocsin se fait par la cour du bien vendu.

2° que l'aciterne établis dans la cour du bien dont s'agit est commune avec la propriété contigue de Madame BETSEN.

3° que les vues droites qui existent entre le dit bien et la propriété de Madame Botson decroissent et subsistent dans leur état actuel. » »

Les acquéreurs seront subrogés aux droits et obligations du vendeur résultant de ces diverses stipulations, pour autant qu'elles soient encore d'application. »

URBANISME

Le Service de l'Urbanisme de la Ville de Bruxelles a, par courrier du **30 décembre 2016**, dont une copie restera annexée aux présentes, communiqué au Notaire soussigné ce qui suit, textuellement reproduit ci-après :

«(on omet)

Pour le territoire où se situe le bien :

En ce qui concerne la destination :

*Il existe un plan régional d'affectation du sol approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par les arrêtés du 20 mars 2008, 16 juillet 2010, 22 décembre 2010 et 2 mai 2013, qui inscrit ce bien dans la carte d'affectation du sol :

° En zone d'habitation à prédominance résidentielle (voir aussi la carte des bureaux admissible)

° En zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

*un permis d'urbanisme ou de lotir portant sur des superficies de plancher de bureaux et/ou d'activités de production de biens immatériels ne peut être délivré que pour autant qu'au moment de la délivrance du permis, le solde mis à jour permet la réalisation des superficies demandées.

*Il n'existe pas de plan particulier d'affectation au sol

* Il n'existe pas de permis de lotir

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

*A ce jour l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris.

En ce qui concerne une 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.

Autres renseignements :

*le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde

*le bien n'est pas classé ni soumis à une procédure de classement

*le bien n'est pas situé dans un site classé

* **Le règlement sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le Parc du Cinquantenaire, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif du 27/02/1992 et publié au Moniteur Belge le 29/04/2008**

*Le bien n'est pas grevé par un plan d'alignement.

*L'immeuble ne fait pas l'objet d'un Arrêté d'insalubrité ni interdiction d'habitation et d'occupation.



*L'immeuble ne fait pas l'objet d'un arrêté relatif à l'acquisition, par les communes, d'immeubles abandonnés.

Le bien n'est pas soumis à redevance pour occupation du domaine public.

Le bien n'est pas situé dans -un périmètre de contrat de quartier

-un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation.

En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis (liste non-exhaustive) :

Ç Le règlement régional d'urbanisme approuvé par l'arrêté du gouvernement du 21/11/2006 adoptant les titres I à VIII

Ç Le règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles

Ç Le règlement communal d'urbanisme visant les jeux de divertissement et les spectacles de charme, approuvé par l'Arrêté de l'exécutif du 29/04/1993

Ç Le règlement communal d'urbanisme sur les dispositifs de publicité, approuvé par Arrêté du gouvernement du 22/12/1994

Ç Le règlement communal d'urbanisme sur le placement extérieur d'antennes hertziennes, paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et des télévisions, approuvé par l'Arrêté du gouvernement du 05/03/1998

Ç Le règlement communal d'urbanisme sur la fermeture des vitrines commerciales approuvé par l'Arrêté du gouvernement du 23/03/2000

Ç Le règlement sur les trottoirs du 20/12/1963

Ç Le règlement communal concernant les magasins de nuit et les bureaux privés de télécommunication. (conseil communal du 24/09/2007)

Ç Les recommandations relatives à la division d'un logement unifamilial (conseil communal du 09/10/2008)

Ç Les recommandations relatives aux logements pour étudiants (collège du 14/06/2012)

Ç L'ordonnance relatives à l'hébergement touristique (Arrêté du Gouvernement du 24/03/2016)

Ç OBSERVATIONS:

Ç 1° Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés à l'article 98 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire du 9 avril 2004 (paru au Moniteur du 26 mai 2004 et entré en vigueur le 5 juin 2004), ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même code.

Ç 2° Les actes et travaux portant sur un bien classé ou pour lequel une procédure de classement a été entamée, inscrit sur la liste de sauvegarde ou pour lequel une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde a été entamée, ou inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier, sont soumis aux dispositions du Code bruxellois de l'aménagement du territoire du 9 avril 2004 (paru au Moniteur du 26 mai 2004 et entré en vigueur le 5 juin 2004).

Ç 3° Toute personne peut prendre connaissance auprès de l'administration communale du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de permis de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/07/1992 relatif à la communication des informations et documents en matière de planification et d'urbanisme.

Ç 4° Des copies ou extraits de plans ou des plans approuvés, des permis de lotir non périmés, des plans d'alignement et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale en vertu de l'Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles- Capitale du 03/07/1992 relatif à la communication des informations et documents en matière de planification et d'urbanisme.

En ce qui concerne les ou l'affectation(s)

*les permis d'environnement suivants ont été délivrés (2):

Nihil

(2) Pour tout renseignement complémentaire veuillez-vous adresser au Service Urbanisme et Permis d'environnement tél :02/279.29.40 et fax 02/279.29.25 Email :urb.permisenvironnement@brucity.be

*les demandes d'autorisation d'urbanisme suivantes ont été introduites :

Réf : TP 2745 Délivré le 18/02/1902

Objet : Construction d'immeubles.

Réf : TP 46337 Délivré le 22/04/1910

Objet : Construire une citerne.

Réf : TP 4675 Délivré le 04/05/1943

Objet : Modifier la façade.

Réf : TP 56448 Délivré le 07/08/1945

Objet : Modifier la façade.

Réf : TP 89860 Délivré le 19/04/1983

Objet : Transformations.

Selon ces permis et la documentation en notre possession, le bien comprend 4 logements.

Ne disposant d'aucun élément d'information sur la nature des travaux effectués pour aboutir à la situation existante nous attirons votre attention sur le fait que celle-ci n'est à considérer comme régulière que pour autant que les travaux aient été réalisés conformément au permis d'urbanisme délivré et qu'aucun acte ou travaux n'aient été effectué sans permis d'urbanisme alors qu'un tel permis eût été nécessaire en application des dispositions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ou de textes antérieurs équivalents.

Si la situation décrite ci-dessus diverge de la situation existante et dont vous souhaitez obtenir « confirmation », nous vous invitons :

-soit à introduire un permis d'urbanisme afin de régulariser, autant que faire se peut, la situation existante,

-soit à nous transmettre des éléments de preuve susceptibles de lever toute ambiguïté sur celle-ci. En effet, en vertu de la circulaire ministérielle n°008 du 17/02/1995 relative à la délivrance des renseignements urbanistiques, il revient au demandeur de produire les éléments de preuve à l'appui de sa demande, et ce par toutes voies de droit. A cet égard, nous attirons votre attention sur le fait que depuis le 01/07/1992 toute modification de destination d'un bien ou d'une partie d'un bien, et depuis le 01/12/1993 toute modification du nombre ou de la répartition des logements dans un immeuble d'habitation, doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Les modifications de destination et les divisions réalisées avant ces dates respectives ne sont réglementaires que si elles n'étaient pas accompagnées de travaux nécessitant l'obtention d'un permis d'urbanisme. {ë } »

Le notaire attire l'attention de la propriétaire sur le fait qu'il y a lieu d'obtenir préalablement à la création d'une unité de logement supplémentaire les autorisations urbanistiques nécessaires à cet égard.

Ordonnance relative à la gestion des sols pollués

La comparante déclare avoir été informée des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immobilier de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (ci-après l'IBGE) et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder, à moins d'en être dispensé expressément, à une reconnaissance de l'état de sol ainsi que, le cas échéant, au traitement de la pollution.

Les attestations du sol délivrées par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du **10 janvier 2017**, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble prédécrit stipulent textuellement ce qui suit :

« ATTESTATION DU SOL

(ë) 2. Catégorie de l'état du sol et obligations

CATEGORIE : Aucune. La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol. (ë) »

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

Ceci exposé, la comparante nous a requis d'acter authentiquement ce qui suit :

DIVISION DE L'IMMEUBLE

ñ ACTE DE BASE ñ

BRUXELLES, rue Jenneval 11

(parcelle cadastrée section F numéro 60/E/7 P0000 pour une contenance de 95 centiares)



DISPOSITIONS TRANSITOIRES

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

- 1) la première assemblée générale des copropriétaires sera réunie par la comparante qui en assurera la présidence;
- 2) la comparante continuera à assurer la gestion de l'immeuble jusqu'à la tenue de cette première assemblée générale des copropriétaires;
- 3) les polices d'assurance souscrites par la comparante seront maintenues jusqu'à leur terme et, au plus tôt, jusqu'à un mois après la première assemblée générale, à charge pour les copropriétaires d'en payer les primes à compter de ce jour, en fonction de leurs millièmes dans les parties communes.

Ceci exposé, la comparante nous a requis d'acter authentiquement ce qui suit :

I. ACTE DE BASE

La comparante a déclaré vouloir soumettre l'immeuble prédécrit avec le terrain au régime de la copropriété et de l'indivision forcée, le terrain et les parties communes de la construction devant constituer un accessoire inséparable des locaux privatifs, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre formant les articles 577-2 à 577-14 du Code civil et modifié par la loi du deux juin deux mille dix modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion ayant paru au Moniteur belge du 28 juin 2010 et rentrant en vigueur le 1^{er} septembre 2010.

L'immeuble se trouvera ainsi divisé en parties privatives qui seront la propriété privative et exclusive de chaque copropriétaire, et en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de tous les copropriétaires.

II. DIVISION ET DESCRIPTION GENERALE DES BATIMENTS

En vue d'établir dès à présent le statut de l'immeuble prédécrit, la comparante a déclaré opérer la division de l'immeuble conformément à la description ci-après et aux plans ci-annexés, et comme suit :

PARTIES COMMUNES

Les parties communes se composent :

- du terrain;
- des murs mitoyens ;
- des murs maîtres et des façades ;
- de l'ensemble de l'ossature portante des immeubles avec les plateformes de toiture, **sauf ce qui est mentionné dans la description des parties privatives** ;
- de la charpente de la toiture à versants et de la charpente des plateformes ;
- du recouvrement en tuiles ou autres de la toiture à versants ;
- de l'isolation de base des plateformes ;
- de l'étanchéité des plateformes ;
- de toutes les zingueries extérieures ;
- des décharges d'eau de pluie ;
- de la structure horizontale séparant deux lots différents, à l'exception du recouvrement de la structure du lot supérieur et de la finition sous gîtage ou dalle de béton du lot inférieur ;
- de l'installation électrique des parties communes ;
- de la (des) gaine(s) technique(s) commune(s) ainsi que des regards d'accès dont quelques-uns peuvent se trouver dans des lots privatifs ;
- de l'ensemble du réseau d'égouttage à la condition qu'il dessert au moins deux lots des immeubles concernés (un tronçon d'égout ne desservant qu'un seul lot est considéré comme privatif jusqu'à l'embranchement dans l'égout commun).

D'une manière plus générale les parties communes comportent :

Les parties communes de l'immeuble comportent le terrain, les fondations, les murs de façade, les fenêtres extérieures et portes extérieures, les murs de clôture et de refend l'ossature en béton de l'immeuble (piliers, poutres, hourdis, et caetera) et ses gouttières, les sous-pentes, les cheminées.

Les entrées, porches et hall d'entrée avec leur portes et les boîtes aux lettres, les cages d'escalier, les escaliers, les paliers des étages et leurs fenêtres, les aeras, la feuille externe des portes palières,

les couloirs et dégagements donnant accès aux locaux communs (à l'exception des cages d'escalier, des escaliers et des paliers éventuellement privatifs).

L'appareillage électrique général, les parlophones et ouvre-portes.

Les canalisations et conduites générales de toute nature (égouts, eau, gaz, électricité, aération, fumée, eaux pluviales et résiduelles), y compris les parties de ces canalisations traversant un élément privatif.

Et en général toutes les parties qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires.

En général, sont parties communes toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des locaux privatifs ou celles qui sont communes d'après la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre et d'après l'usage.

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

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

Ces parties communes sont réparties ainsi qu'il est dit ci-après, pour chaque élément privatif.

PARTIES PRIVATIVES

Chaque propriété privée comprendra les parties constitutives de l'unité privative, et notamment les revêtements de sol; les murs et cloisons intérieures et leurs portes; les mitoyennetés des murs et cloisons séparant entre eux les appartements, ainsi que celles séparant ces locaux des parties communes; les plafonds et faux-plafonds; les revêtements, enduits et toute décoration des murs et des plafonds; les portes palières à l'exclusion de la feuille extérieure; les canalisations et conduites particulières jusqu'à leur raccordement à la conduite générale, y compris les parties de ces conduites à l'extérieur des éléments privatifs et traversant une partie commune et notamment les compteurs particuliers; les installations sanitaires, l'équipement des salles de bains et des cuisines, les installations de chauffage individuelles, les radiateurs et l'appareillage électrique, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des unités privatives, et ce qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants et même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux mais servant à l'usage exclusif de ces locaux.

DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

Plans - transcription

L'ensemble de la copropriété, parties communes et parties privatives est décrit et figuré en un procès-verbal, reprenant un descriptif, une note avec le mode de calcul des quotités, un relevé des superficies, ainsi que les plans, le tout établi par Monsieur Baudoin DUFOUR, géomètre-expert assermenté, en date du 14 février 2017. Lesdits plans ont été enregistrés dans la base de données des plans de délimitation du cadastre sous le numéro de référence **21806/10062**. Lesdits procès verbal et plans resteront annexés au présent acte pour être enregistrés avec le présent acte et seront déposés au bureau des hypothèques compétent pour information avec prière à Monsieur le Conservateur de ne pas les transcrire.

REPARTITION EN LOTS ET QUOTITES

LE LOT 1, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un appartement au rez-de-chaussée avec locaux au sous-sol tel que décrit aux plans ci-annexés ;

b) en jouissance privative et exclusive : une terrasse à charge d'entretien.

c) en copropriété et indivision forcée :

318/1.000ièmes indivis des parties communes générales dont le terrain.

Le LOT 1 est précadastré suivant extrait de la documentation patrimoniale du 20 avril 2017 ; sous le numéro « F60V8 » et porte l'identifiant parcellaire **P0003**.

LE LOT 2, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un appartement au premier étage tel que décrit aux plans ci-annexés ;

b) en jouissance privative et exclusive : un balcon à charge d'entretien.

c) en copropriété et indivision forcée :

227/1.000ièmes indivis des parties communes générales dont le terrain.



Le LOT 2 est précadastré suivant extrait de la documentation patrimoniale du 20 avril 2017 ; sous le numéro « F60V8 » et porte l'identifiant parcellaire **P0004**.

LE LOT 3, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un appartement au deuxième étage tel que décrit aux plans ci-annexés ;

b) en jouissance privative et exclusive : un balcon et une terrasse à charge d'entretien.

c) en copropriété et indivision forcée :

198/1.000ièmes indivis des parties communes générales dont le terrain.

Le LOT 3 est précadastré suivant extrait de la documentation patrimoniale du 20 avril 2017 ; sous le numéro « F60V8 » et porte l'identifiant parcellaire **P0005**.

LE LOT 4, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un appartement au troisième étage tel que décrit aux plans ci-annexés ;

b) en copropriété et indivision forcée :

179/1.000ièmes indivis des parties communes générales dont le terrain.

Le LOT 4 est précadastré suivant extrait de la documentation patrimoniale du 20 avril 2017 ; sous le numéro « F60V8 » et porte l'identifiant parcellaire **P0006**.

GARAGE 1, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un garage au rez-de chaussée tel que décrit aux plans ci-annexés ;

b) en copropriété et indivision forcée :

42/1.000ièmes indivis des parties communes générales dont le terrain, 3/357ièmes dans les parties communes spéciales du bâtiment avant.

Le GARAGE 1 est précadastré suivant extrait de la documentation patrimoniale du 20 avril 2017 ; sous le numéro « F60V8 » et porte l'identifiant parcellaire **P0001**.

LE GARAGE 2, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un garage au rez-de-chaussée tel que décrit aux plans ci-annexés ;

b) en copropriété et indivision forcée :

36/1.000ièmes indivis des parties communes générales dont le terrain.

Le GARAGE 2 est précadastré suivant extrait de la documentation patrimoniale du 20 avril 2017 ; sous le numéro « F60V8 » et porte l'identifiant parcellaire **P0002**.

Le nombre de millièmes possédés par chaque copropriétaire fixe sa contribution dans les charges communes, à l'exception de ce qui est dit ci-après. Ce nombre est déterminé par la valeur des parties privatives; déterminée d'après son usage, sa localisation et sa surface.

OBSERVATIONS, ENTRETIEN, REPARATIONS

1. Les propriétaires des Lot 2 et 3 auront la jouissance privative et exclusive du balcon, comme dit ci-dessus. De même, les propriétaires des Lots 1 et 3 auront la jouissance privative et exclusive de la terrasse, comme dit ci-dessus. Il est ici précisé qu'en ce qui concerne les terrasses et les balcons, l'entretien et la réparation du revêtement et des balustrades relèvent de la responsabilité de chacun de ses propriétaires, alors que tout ce qui a trait à l'étanchéité ou la structure extérieure des terrasses et balcons restent à charge de la copropriété.

2. Le Lot 1 est composé respectivement d'un logement au rez-de-chaussée, et de locaux au sous-sol, ces dernières parties au sous-sol n'étant en l'état actuel des choses pas affectées ni destinées au logement. Le propriétaire de ce lot est autorisé, sans devoir obtenir l'accord des autres copropriétaires, à affecter au logement lesdits espaces au sous-sol composant ce lot, mais uniquement moyennant l'obtention préalable de toutes les autorisations requises, urbanistiques et autres, et dans le respect des règles de l'art en la matière, le tout à leurs frais exclusifs et à l'entière décharge des autres copropriétaires ; ce changement d'affectation éventuel n'entraînera pas de modification dans la répartition des millièmes.

3. Le Lot 4 est composé respectivement d'un logement au troisième étage, et d'un grenier avec mezzanine au-dessus de ces locaux, ces dernières parties sous combles (greniers/mezzanine) n'étant en l'état actuel des choses pas affectées ni destinées au logement. Les propriétaires de ces lots sont autorisés, sans devoir obtenir l'accord des autres copropriétaires, à affecter au logement lesdits espaces sous combles composant ce lot, mais uniquement moyennant l'obtention préalable

de toutes les autorisations requises, urbanistiques et autres, et dans le respect des règles de l'art en la matière, le tout à leurs frais exclusifs et à l'entière décharge des autres copropriétaires ; ce changement d'affectation éventuel n'entraînera pas de modification dans la répartition des millièmes.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

I. DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

1. Règlement d'ordre intérieur

Il pourra être établi un règlement d'ordre intérieur approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires qui réglera les problèmes liés à la vie en commun dans l'immeuble y compris les devoirs et droits de chacun.

2. Modifications

a. Millièmes

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des parties privatives, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des millièmes, telle qu'elle est établie à l'acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale. Il n'est pas permis de diviser une unité privative. Il est permis de réunir plusieurs unités privatives d'un même niveau ou de niveaux différents mais se touchant par plancher et plafond; dans ce cas, les millièmes attachés aux deux unités réunies seront additionnées. Cette réunion est toujours soumise à l'obtention préalable éventuelle des autorisations administratives requises.

b. Parties privatives

Chaque propriétaire a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privatifs dans les limites fixées par le présent règlement et à condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble. Chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de son local privatif, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes ou les locaux des autres propriétaires. Il est interdit aux propriétaires de faire même à l'intérieur de leurs locaux privatifs la moindre modification aux choses communes, sauf à se conformer aux dispositions de l'article suivant. De plus, tous travaux d'importance touchant à la structure de l'immeuble doit recevoir l'assentiment des copropriétaires conformément à l'article 577-7 du Code Civil.

Des limites de la jouissance des parties privatives

Harmonie: rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des entités privatives, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés.

Location: Le copropriétaire pourra donner sa propriété privative en location; il est seul responsable de son locataire, ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que ceux-ci ne soient dûment mandatés. Le type de location est libre et n'est jamais soumis à l'approbation d'un autre copropriétaire ou de l'assemblée générale de la copropriété. Les colocations, locations meublées, saisonnières ou touristiques («type « Airbnb ») sont explicitement autorisées, sous réserve des autorisations administratives éventuellement à ce requises.

Destination des lieux

Les lots 1, 2, 3 et 4 sont destinées à usage principal **de logement**, non exclusive dans les lieux d'une activité professionnelle de type « profession libérale » à titre accessoire et non susceptible de causer un trouble de voisinage, sans préjudice aux autorisations administratives, et selon les dispositions plus particulièrement définies au règlement de copropriété.

Les GARAGE 1 et GARAGE 2 sont quant à eux destinés à du **garage**.

Les diverses entités privatives pourront également être affectées à des logements, bureaux, commerces, ou autres activités généralement quelconques, sans devoir obtenir l'autorisation préalable de la copropriété, mais pour autant qu'aient été obtenues les autorisations administratives éventuellement à ce requises.

c. Parties communes



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 des propriétaires présents ou représentés.

3. Servitudes

Les copropriétaires doivent donner accès à leurs locaux privatifs pour tous travaux et réparations, nettoyage et entretien des parties communes.

Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clé de leurs locaux privatifs à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du gérant, de telle manière que l'on puisse avoir accès aux locaux privatifs, si la chose était nécessaire.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes, qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

Tout élément à usage commun ou destiné à un lot mais situé dans un autre, tel que compteurs ou conduits techniques, devra faire l'objet d'une servitude d'accès permanente perpétuelle et gratuite au profit de celui qui doit y accéder.

Conformément à ce qui est dit ci-dessus, Le LOT 1 est grevé d'une servitude d'accès à son local privatif sis au sous-sol où sont situés les compteurs de l'immeuble.

Le propriétaire ou occupant du dit LOT 1 devra donner accès à ce local à la demande du syndic ou de l'un des copropriétaires, étant entendu que cette demande devra être justifiée par l'accomplissement de travaux aux compteurs, par l'entretien de ceux-ci ou par l'existence de problèmes d'ordre technique à résoudre à leur égard (panne, etc.).

Si le propriétaire ou l'occupant s'absente, il devra obligatoirement remettre une clef de son lot privatif à un mandataire habitant la commune dans laquelle l'immeuble est situé, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder au local privatif si cela est nécessaire.

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

Les compteurs seront déplacés dans le hall commun de l'immeuble, aux frais de la copropriété, dans les plus brefs délais suivant la tenue de la première assemblée générale des copropriétaires.

4. Assurances

Assurance commune.

L'immeuble sera toujours assuré contre les risques d'incendie et risques connexes, au moyen d'une assurance unique souscrite par le syndic au nom et pour compte de la copropriété. Si une surprime était exigée en raison de la profession exercée par un des copropriétaires, ou pour quelque autre cause que ce soit, inhérente à un des copropriétaires, cette surprime sera à charge du copropriétaire en cause.

L'assurance tant des choses communes que des choses privées, à l'exclusion des meubles, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires, contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers.

L'assemblée générale décidera du choix de la compagnie dont question, des conditions de cette assurance ainsi que des montants pour lesquels elle est contractée, sauf pour les premières assurances qui ont été contractées par la comparante.

Le syndic devra exécuter les décisions de l'assemblée sur ce point et faire à l'effet de cette assurance toutes les diligences nécessaires.

Il acquittera les primes comme charges communes ; elles lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra de plein droit et sans mise en demeure les signer à leur place.

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

De la responsabilité en général

La comparante fera assurer l'immeuble contre tous risques et souscrira la première police à cet effet. La prime sera une première charge commune.

Cas de sinistre

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic et déposées en banque, sur un compte spécial à ouvrir au nom des copropriétaires.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée entre les copropriétaires, et le cas échéant comme suit :

A. Si le sinistre est partiel.

Le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien et ce à concurrence de cette plus-value.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leur part dans les parties communes.

B. Si le sinistre est total.

L'indemnité devra être employée à la reconstruction à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité requise par la loi.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires, en proportion de leur part dans les parties communes et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de règlement dans ce délai.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci ou si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

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

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront alors partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotités dans les parties communes.

Assurances supplémentaires.

a/ Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais, ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires n'aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

b/ les propriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de faire, pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

Dans les deux cas, les propriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire, et ils en disposeront en toute liberté.

Assurance contre les accidents.

Une assurance sera le cas échéant contractée contre les accidents pouvant survenir à des préposés de la collectivité, de même que contre les accidents que ceux-ci pourraient provoquer en cette qualité.

Les conditions et le montant de ces assurances seront fixées par l'assemblée générale, le syndic devra exécuter les décisions de l'assemblée sur ce point avec diligence.

Les primes seront payées par le syndic, elles lui seront remboursées par les copropriétaires.

Une assurance sera également contractée par les soins du syndic contre les accidents de travail de la femme d'ouvrage conformément aux dispositions légales en vigueur.

Pour ce qui concerne les premières polices d'assurances qui seraient contractées par le comparant tant pour les polices incendie que responsabilité civile, lois, *et caetera*, les copropriétaires seront tenus de les reprendre.

5. Actions en justice



Les droits de chaque copropriétaire à l'égard de la copropriété peuvent être défendus individuellement et chaque copropriétaire peut agir au nom et pour compte d'une copropriété défaillante conformément à l'article 577-9 du Code Civil.

6. Mitoyenneté - cession choses communes

L'association des copropriétaires pourra pour compte des copropriétaires vendre ou échanger les choses communes envers un tiers (mur mitoyen local, commun,...) en percevoir les prix et signer tout acte nécessaire à cet effet.

L'association des copropriétaires devra néanmoins tenir compte des droits éventuels des créanciers privilégiés.

II. CRITERES ET MODES DE CALCULS DE LA REPARTITION DES CHARGES

1. Principe

De même que les charges d'entretien, de réparation et d'administration des parties communes dont il est question dans l'acte de base, les charges nées des besoins communs seront supportées par les copropriétaires, proportionnellement à leurs millièmes dans les parties communes, éventuellement suivant des millièmes spécifiques, comme indiqué ci-avant.

Tels sont les dépenses de consommation des parties communes, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, ustensiles et fournitures et charges nécessaires au bon entretien de l'immeuble, et caetera.

Le tout conformément à la loi sur la copropriété.

2. Impôts

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chaque propriété privative, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs millièmes dans les parties communes de l'immeuble.

3. Responsabilité civile

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble se répartissent proportionnellement aux millièmes dans les parties communes, sans préjudice au recours que l'association des copropriétaires pourrait avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

4. Augmentation des charges

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il supportera seul cette augmentation.

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

1. Dénomination

L'association des copropriétaires porte la dénomination de
"Association des copropriétaires rue Jenneval 11".

2. Siège

Le siège de l'association se trouve dans l'immeuble objet du présent acte.

3. Pouvoirs

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au syndic et à chaque copropriétaire.

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

4. Composition

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux.

En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit. Les parties régleront dans la même convention la contribution au fonds de réserve et au fonds de roulement; à défaut, l'usufruitier participera seul au fonds de roulement, le nu-propiétaire aura seul la charge relative à la constitution du fonds de réserve.

Chaque copropriétaire pourra désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale, à peine de quoi le mandat sera réputé inexistant. Le syndic ne peut intervenir comme mandataire à l'assemblée générale.

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Faute de notification par les intéressés au syndic (par lettre recommandée ou contre accusé de réception) de tous changements d'adresse ou tous changements de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu.

5. Date et lieu de l'assemblée générale statutaire

L'assemblée générale annuelle se tient au cours des 15 premiers jours du mois de juin à l'heure et à l'endroit indiqué dans les convocations et à défaut au siège de l'association des copropriétaires.

6. Convocation

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

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

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

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

Les convocations sont envoyées quinze jours au moins avant la date de l'assemblée, par lettre ordinaire si l'assemblée a lieu à date fixe ou par lettre recommandée en cas de report de l'assemblée générale annuelle ou de convocation pour une assemblée générale extraordinaire; la convocation sera aussi valablement faite si les destinataires acceptent, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

7. Ordre du jour

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

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

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

Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour.

8. Constitution de l'assemblée

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

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

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

9. Délibérations

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Les copropriétaires disposent d'une voix par millième (1.000) qu'ils possèdent dans les parties communes.

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

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



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

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

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires, sauf le cas où une majorité plus forte est requise par la loi, les présents statuts, ou par le règlement d'ordre intérieur.

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

Sans préjudice à la règle de l'unanimité prévue ci-dessous, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.

Les délibérations de l'assemblée générale sont consignées par les soins du syndic dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires. Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tous intéressés. Il est signé par le syndic. Les procès-verbaux doivent être consignés dans le registre au plus tard dans un délai de quinze jours par le syndic ou le copropriétaire désigné, à peine d'exposer sa responsabilité.

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

10. Majorité spéciale - Unanimité

L'assemblée générale décide :

1° à 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) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, 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.

A cet effet, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix. 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 des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4°;

e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

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

2° à la majorité des quatre cinquième 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 des 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;
g) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4, de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.

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.

Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.

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

S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.

B) SYNDIC

Nomination

Le syndic est élu par l'assemblée générale qui fixera les conditions de sa nomination et éventuellement de sa révocation.

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

Si le syndic est absent ou défaillant, un copropriétaire désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue, au titre de syndic provisoire, remplit ses fonctions.

Le mandat de syndic est renouvelable et ne peut excéder trois ans.

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

Révocation - Délégation - Syndic provisoire

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

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

Publicité

La publicité quant à la nomination du syndic se fera conformément à la loi.

Responsabilité - Délégation

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

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

Attributions du syndic

Le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale. C'est ainsi qu'il veillera au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

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

Il sera souscrit de même, un contrat d'entretien de toute autre installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.

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

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

Mandat du syndic

L'association des copropriétaires délègue ses pouvoirs au syndic qui la représente et est chargé d'exécuter et de faire exécuter ses décisions, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble.

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, administrations, etcaeteraë

Le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques.

Pouvoirs

Le syndic est 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 en 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 sur 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 fixée par le Roi;
11. de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1er, 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. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du 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 sur ces budgets.

Rémunération

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est gratuit ou rémunéré.

L'assemblée générale fixe sa rémunération éventuelle lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale.

Démission

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

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au conseil de gérance ou à défaut de celui-ci au président de la dernière assemblée générale.

COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'assemblée générale des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaires ou non, dont les obligations et compétences sont déterminées par le règlement de copropriété (Article 577-8/2).

DEUXIEME PARTIE : PROCURATION

ONT COMPARU :

1. Madame **VANZIN Graziella**, née à Valdobbiadene (selon RN) et Valdobbiadene (selon carte d'identité italienne numéro AT 6236785) (Italie) le 16 décembre 1936, titulaire du numéro de registre national : 36.12.16-236.27, veuve de Monsieur DALLA VEDOVA Leonida, non remariée, domiciliée à 1000 Bruxelles, rue Jenneval 11. Laquelle déclare ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale conformément à l'article 1475 et suivant du Code civil.

2. Monsieur **DALLA VEDOVA Dali**, né à Berchem-Sainte-Agathe le 03 janvier 1967, titulaire du numéro de registre national : 67.01.03-375.76, divorcé non remarié, domicilié à Baar (canton de Zug, confédération Helvétique) Arbachstrasse 61. Lequel déclare ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale conformément à l'article 1475 et suivant du Code civil.

3. Monsieur **DALLA VEDOVA Fabio Aftero**, né à Berchem-Sainte-Agathe le 17 juin 1963, titulaire du numéro de registre national : 63.06.17-441.26, époux de Madame Paola CAROLLO, domicilié à 31049 Valdobbiadene (Italie), Riva Borela 11. Marié à Thiene (Italie) le 09 juin 1993, sans avoir fait précéder son union de conventions matrimoniales, régime non modifié à ce jour ainsi déclaré.

Ci-après dénommés tant ensemble que si de besoin chacun individuellement *"la partie mandante"*.

Laquelle partie mandante a, par les présentes, déclaré constituer pour mandataires spéciaux avec pouvoir de substitution et agir tant ensemble que chacun individuellement :

- **Tout collaborateur du Notaire DE DONCKER** à 1000 Bruxelles, ayant son étude sise actuellement rue du Vieux Marché aux Grains 51 :

- Monsieur **Driss SERSTE**, né à Ixelles le 11 septembre 1972, domicilié à 1150 Woluwé-Saint-Pierre, Parvis Sainte Alix 19 boîte 8.

- Madame **Hakima SAOU**, né à Bruxelles le 22 décembre 1975, domiciliée à 1150 Woluwé-Saint-Pierre, Parvis Sainte Alix 19 boîte 8.



A qui la partie mandante donne pouvoirs, pour elle et en son nom, à l'effet de **VENDRE** de gré à gré moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenable, tout ou partie des biens immeubles sis à **Bruxelles, rue Jenneval 11**, mieux décrits ci-avant, et à **Bruxelles, rue Jenneval 9**, mieux décrits ci-après :

VILLE DE BRUXELLES / sixième division

Une maison d'habitation sise **rue Jenneval 9**, cadastrée selon titre numéro 60/Y/7 pour 1 ares 61 centiares et cadastrée selon extrait récent de la matrice cadastrale du 23 juin 2016 section F numéro 0060Y7P0000 pour une superficie de 01 ares 60 centiares

- Etablir l'origine de propriété et la description des biens, y joindre tout bien meuble.
- Stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels, ainsi qu'au droit de préemption.
- Résilier, conclure et mettre fin à tout bail et tout contrat d'assurance concernant les biens, transférer toutes garanties locatives, établir tous comptes.
- Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix; recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires, en donner quittance avec ou sans subrogation.
- Déléguer tout ou partie du prix de vente aux créanciers privilégiés ou inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci.
- Accepter des acquéreurs toutes garanties tant mobilières qu'immobilières.
- Dispenser le conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement.
- Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques.
- A défaut de paiement et, en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la revente sur folle enchère et la saisie immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.
- Conclure tous arrangements, transiger et compromettre.
- Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahier des charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer, faire toutes déclarations et formalités au sujet de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, et en général faire le nécessaire, même non explicitement prévu aux présentes.

TROISIEME PARTIE : CLOTURE D'ACTE

DEVOIR DE CONSEIL

La comparante reconnaît que le notaire l'a informée des obligations particulières imposées aux notaires par l'article 9 paragraphe premier alinéa 2 et 3 de la loi organique du notariat. La comparante reconnaît que le notaire a attiré son attention sur le droit de chaque partie de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée. La comparante a déclaré qu'à ses yeux, il n'existe pas d'intérêt contradictoire et que toutes les conditions requises dans le présent acte sont équilibrées et qu'elle les accepte. Elle confirme d'ailleurs que le notaire l'a valablement informée sur les droits, obligations et charges qui découlent du présent acte et qu'il l'a conseillée équitablement. La comparante déclare, en outre que, dans le cas où les clauses et conditions de cet acte s'écarteraient de celles contenues dans toute autre convention qui pourrait être intervenue antérieurement, ayant le même objet, le présent acte, qui est le reflet exact de sa volonté prévaudra.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

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

CERTIFICAT D'IDENTITE

Conformément à l'article 11 de la loi Organique le Notaire instrumentant confirme le nom, les prénoms, le lieu et la date de naissance ainsi que le domicile des parties signataires au vu des documents d'identité probants susmentionnés. Conformément à l'article 139 de Loi Hypothécaire le Notaire instrumentant certifie le nom, les prénoms, le lieu et la date de naissance ainsi que le domicile des parties signataires d'après les documents d'identité probants susmentionnés et, pour autant que possible, le registre national des personnes physiques, et ce de leur accord exprès. En ce

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

DISPOSITIONS FINALES

1. Chaque comparant déclare:

- que son état civil est conforme à ce qui est précisé ci-avant;
- qu'il n'a à ce jour déposé aucune requête en règlement collectif de dettes;
- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire;
- qu'il n'a pas déposé de requête dans le cadre de la législation sur la continuité des entreprises (ex-concordat);
- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire désigné par le Tribunal de Commerce;
- qu'il n'a pas été déclaré en faillite non clôturée à ce jour; et, d'une manière générale, qu'il n'est pas dessaisi de l'administration de ses biens ;
- avoir reçu le projet du présent acte plus de 5 jours ouvrables avant les présentes, à savoir le **12 mai 2017**, et que ce délai leur a été suffisant pour en prendre connaissance de manière approfondie.

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

DECLARATION POUR LE CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS.

Pour répondre au prescrit de l'article 6 du Code des droits et taxes divers le notaire instrumentant mentionne : « Droit d'écriture de cinquante euros (ü50) » payé sur déclaration par le notaire instrumentant aux présentes.

DONT ACTE EN MINUTE.

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude, date que dessus.

Et, après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé avec nous, Notaire.

POUR EXPEDITION CONFORME

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Pablo DE DONCKER à Bruxelles le 02-06-2017, répertoire 2017/0947

Rôle(s): 18 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BRUXELLES 1 (AA) le quinze juin deux mille dix-sept (15-06-2017)

Référence ACP (5) Volume 000 Folio 000 Case 9386

Droits perçus: cinquante euros zéro eurocent (ü 50,00)

Le receveur

Mention d'enregistrement

Annex.-2017/0947-BRUXELLES1_AA

Annexe à l'acte du notaire Pablo DE DONCKER à Bruxelles le 02-06-2017, répertoire 2017/0947

Rôle(s): 6 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BRUXELLES 1 (AA) le quinze juin deux mille dix-sept (15-06-2017)

Référence ASSP (6) Volume 000 Folio 100 Case 3438

Droits perçus: cent euros zéro eurocent (ü 100,00)

Le receveur

Mention d'hypothèque

Acte du notaire Pablo DE DONCKER à Bruxelles le 02-06-2017, répertoire 2017/0947

Transcrit au bureau des hypothèques de : HYP - BRUXELLES 1

Le treize juin deux mille dix-sept (13-06-2017)

Montant: deux cent vingt euros (ü 220,00)

Rétribution forfaitaire ü 220,00

Total ü 220,00

Réf. : 48-T-13/06/2017-04287

Le conservateur des hypothèques

Approuvée la rature de
0 mot(s) nul(s)
0 ligne(s) nul(s)
0 chiffre(s) nul(s)
0 lettre(s) nul(s)
dans le présent acte