Droit d'Enregistrement : 50 EUR + 100 EUR
Annexe : OUI
Antenne : Bruxelles 5

LVK/Acte de base – Chaussée de Vleurgat 95 à Ixelles /FDER
NiNot : 2023/3131
Rép.: 2023/1170

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES « CHAUSSE DE VLEURGAT 95 à 1050 IXELLES »
ayant son siège à Chaussée de Vleurgat, 95 à 1050 Ixelles

STATUTS DE L'IMMEUBLE

L'AN DEUX MIL VINGT-TROIS
Le vingt-six octobre

Par devant Nous, Maître **Gérard INDEKEU**, Notaire à Bruxelles.

A COMPARU

La société à responsabilité limitée « **SKALLI VLEURGAT IMMOBILIER**», en abrégé « S.V.I. », dont le siège est situé à 1050 Bruxelles, avenue Louise numéro 280, numéro d'entreprise: 0736.790.125.

La société a été constituée par acte authentique passé devant Maître Gérard INDEKEU, notaire à Bruxelles, le 24 octobre 2019, publié aux annexes du Moniteur belge du 29 octobre suivant sous le numéro 19341171 et dont les statuts n'ont pas été modifié à ce jour.

Ici représentée en vertu de ses statuts par son administrateur savoir, Monsieur **Robert André Michel COHEN-SKALLI**, titulaire du numéro de registre national 50.02.03-547. 39, domicilié à Bruxelles (1050 Bruxelles), avenue Louise, 280.

Nommé à cette fonction aux termes de l'Assemblée générale qui s'est tenue immédiatement après la constitution précitée.

Ci-après dénommée "le comparant".

Lequel comparant, préalablement à l'acte de base, objet des présentes, Nous a exposé ce qui suit :

I. EXPOSE PREALABLE

1) Le comparant est propriétaire de l'immeuble plus amplement décrit ci-après.
2) Il désire créer les statuts de cet immeuble et le placer sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée. L'immeuble comprend moins de vingt lots privatifs.
3) La propriété de cet immeuble sera ainsi répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative bâtie et une quote-part dans des éléments immobiliers communs.
Dans le but d'opérer cette répartition, le comparant, prénommé, déclare établir les statuts de la copropriété et le règlement d'ordre intérieur ayant notamment pour objet de décrire l'ensemble immobilier, les parties privatives et communes, de fixer la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative sur base du rapport dont question ci-après, de décrire les droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, l'administration de l'immeuble et de régler les détails de la vie en commun.

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE D'IXELLES - QUATRIEME DIVISION

Une maison sise **Chaussée de Vleurgat, 95**, cadastrée d'après titre section B numéro 40 F 7 et d'après extrait récent de matrice cadastrale section B numéro 40/F/7 P0000 pour une

superficie d'après titre et extrait récent de matrice cadastrale de trois ares cinquante centiares (3a 50ca).
Revenu cadastral (global) non indexé : mille neuf cent quarante et un euros (1.941,00 EUR)

ORIGINE DE PROPRIETE

Le comparant est propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis de Monsieur POCHART Nicolas et Madame DEGAND Virginie aux termes d'un acte reçu par le Notaire Gérard INDEKEU et à l'intervention du Maître Joëlle DEWEERDT, ayant résidé à Bruxelles, en date du 31 octobre 2019, transcrit au cinquième bureau Sécurité Juridique de Bruxelles le 14 novembre suivant, sous la référence 51-T-14/11/2019-13189.

Monsieur POCHART Nicolas et Madame DEGAND Virginie, vendeurs aux présentes, sont propriétaires du bien vendu pour l'avoir acquis de Monsieur DUQUE Alain Léon Jean Marie et son épouse Madame DE BOCK Isabelle Maddy Guy Lucienne, tous deux à Ixelles, aux termes d'un acte reçu par le notaire Joëlle DEWEERDT, notaire à Bruxelles et Maître Hervé BEHAEGEL, à Saint-Gilles, en date du 3 septembre 2004, transcrit au cinquième bureau Sécurité Juridique de Bruxelles, le 6 septembre suivant sous la formalité 51-T-06/09/2004-10182.
Les époux DUQUE-DE BOCK, prénommés, étaient propriétaires dudit bien depuis plus de trente ans à compter de ce jour.

II. AFFECTATION URBANISTIQUE DU BIEN

Dans son courrier contenant les renseignements de l'urbanisme et dont question ci-après, la commune d'Ixelles a indiqué textuellement ce qui suit :

Au vu de ce qui précède, il ressort des sources d'information en notre possession que l'affectation urbanistique régulière du bien et sa répartition spatiale sont, sauf preuve du contraire, les suivantes :

- ***Sous-sol :*** *locaux accessoires aux affectations du bâtiment*
- ***Sous-sol (arrière) et Rez-de-chaussée :*** *1 logement en sous-plex 1 chambre*
- ***Etage 1 :*** *1 logement*
- ***Etage 2 et 3 et combles :*** *1 logement en triplex 3 chambres*

Soit un total de 3 logements

La présente division est établie sur base dudit courrier.

III. PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Le comparant déclare conformément à l'article 98 §1er du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) qu'à défaut de permis d'urbanisme (permis de bâtir) ou de certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu, il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98 § 1er du code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) (en ce compris la modification de l'utilisation du bâtiment) visés par la législation urbanistique applicable au bien, notamment dans la Région Bruxelles-Capitale.

Aucun de ces actes et travaux ne peuvent être effectués sur le bien, tant que le permis d'urbanisme/permis de bâtir n'a pas été obtenu.

Le comparant déclare qu'à sa connaissance, le bien ne fait l'objet ni d'une procédure ou projet d'expropriation, ni d'une mesure provisoire ou définitive prise dans le cadre de la

législation sur l'aménagement du territoire et l'urbanisme et la protection de l'environnement, des monuments et des sites.

Sur la base d'une lettre adressée **par la Commune d'Ixelles, le 12 juillet 2023**, le comparant communique les informations émanant de la Commune, ci-après littéralement reprises :

« Madame, Monsieur,

*En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 27/06/2023 concernant le bien sis **Chaussée de Vleurgat 95** cadastre 21444B0040/00F007, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dresse sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait précède 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.*

Sans prejuger de l'usage licite du bien, votre demande (sur base de votre descriptif) concerne un immeuble·

Si les renseignements urbanistiques vous semblent contenir une omission matérielle, soit une inexactitude qui se serait glissée par inadvertance dans la rédaction du document tel qu'un permis dont la décision serait erronée, une zone du PRAS non reprise ou une page manquante, ii 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 ru@ixelles.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.

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) approuve par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en zones d'habitation, zones d'intérêt régional, espaces structurants.*
- *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).*

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*
- *Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuve par l'arrête du Gouvernement du 21 novembre 2006.*
- *Les prescriptions du règlement général sur les bâtisses de la Commune d'lxelles (RCU).*

3°) 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 concernant le bien considéré.*

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

- *Le bien ne se situe pas dans un périmètre de préemption.*

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

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

- *Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde.*
- *Le bien n'est pas repris à l'inventaire.*
- *Le bien ne fait pas l'objet d'un plan de gestion patrimoniale, tel que visé aux articles 242/1 et suivants du CoBAT.*

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:

- *La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuve par Arrêté Royal du 17.10.1863*

8°) Autres renseignements :

- *Le bien n'est pas compris dans un contrat de rénovation urbaine.*
- *Le bien ne se situe pas dans un contrat de quartier.*
- *Le bien ne se situe pas dans le périmètre de la zone de revitalisation urbaine.*
- *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 S mars 2009 relative à la gestion et a l'assainissement des sols pollues, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 a 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 (IBGE).*
- *En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRL.*
- *En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru.*

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

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

N° de dossier	*Objet*	*Décision*	*Date*
1926/514-312/95	*surélever une annexe dans la maison*	*Délivrer*	*07/07/1927*
SFD2020/282-312/93- 95	*transformer deux maisons unifamiliales en deux immeubles de trois logements avec terrasses et lucarnes avant et arrière*	*Délivrer*	*05/08/2022*

Environnement
Actuellement, nous ne disposons d'aucun permis ni certificat référencé pour le bien.
Si vous désirez obtenir d'avantage d'information sur les permis d'environnement, nous vous

invitons à contacter la cellule des permis d'environnement par telephone 02 515 67 87 ou par mail: pe@ixelles.brussels
La description des travaux autorise et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demandes, auprès de l'autorité délivrant (commune ou Région).
2°) En ce qui concerne la destination et l'utilisation licite du bien :
Nous pouvons vous confirmer les informations suivantes établies sur base des élements administratifs à notre disposition, notamment Permis d'urbanisme n°2020/282

Dénomination	*Localisation*	*Nbre*	*Destination*	*Utilisation*	*Commentaire*
Bâtiment principal	*sous-sol*				*Locaux communs(local poubelles, rangement vélos)*
					Locaux annexe (caves)
	sous-sol (arrière) + rez-de-chaussée	*1*	*Logement*		*en duplex 1 chambre*
	1er etage	*1*	*Logement*		*1 chambre*
	2e, 3e etages + combles	*1*	*Logement*		*en triplex 3 chambres*

Cette confirmation ne concerne que la régularité des destinations urbanistiques détaillées ci-dessus. Elle ne s'étend pas aux autres actes et travaux, éventuellement réalises dans cet immeuble, qui auraient dû faire l'objet d'un permis.
Nous vous signalons que toute modification ultérieure des affectations et utilisations urbanistiques précitées, du nombre et/ou de la répartition de logements doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme préalable et attirons votre attention sur le fait que les logements mis en location doivent être conformes au Code du Logement.
Dans le cas où vous possédez des éléments (preuves), dont nous n'avons pas connaissance mais qui pourrait modifier l'usage licite du bien, vous pouvez nous soumettre ceux-ci dans le cadre d'une nouvelle demande d'analyse technique urbanistique (Formulaire et exemple, disponible sur simple demande à l'adresse ru@ixelles.brussels).
Les renseignements urbanistiques ne procédant pas à une analyse approfondie du bien, nous vous invitons à prendre conseil auprès de votre notaire et comparer par vous-même la situation existante du bien avec les permis délivrés pour le bien (volume bâti autorise, châssis, ...). Ceux-ci sont conserves au sein du service des Archives (Chaussée d'lxelles, 178,1050 lxelles). La consultation des archives est libre et gratuite, mais nécessite
La prise de rendez-vous (02.515.61.34 - E-mail : archives@ixelles.brussels). A noter que le service des Archives est uniquement habilité à mettre les documents à disposition du public : il ne fournit en aucun cas des Renseignements techniques.
3°) En ce qui concerne les constats d'infraction:

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

Un constat d'infraction est un procès-verbal, soit un document qui est le point de départ d'une instruction pénal du dossier réalise par un contrôleur en matière d'urbanisme désigné par le gouvernement. L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet en aucun cas de présumer de l'absence de contrariétés entre la situation autorisée et la situation de fait, d'irrégularités ou d'infractions urbanistiques. II ne s'agit donne pas d'une garantie de la licéité du bien.

Si vous désirez obtenir d'avantage d'information sur les infractions urbanistiques, nous vous invitons à contacter la cellule du contrôle de l'urbanisme par téléphone 02 515 67 79 ou par mail: ru@ixelles.brussels
Observations complémentaires:
Le « descriptif sommaire » fourni par le demandeur des présents renseignements urbanistiques ne représente que la situation qu'il déclare être en place et n'engage la commune d'aucune manière que ce soit.
Votre attention est attirée sur le danger que constitue l'achat/vente d'un immeuble grevé d'une infraction urbanistique. La responsabilité du propriétaire peut être engagée (en ce compris pour le maintien d'infractions urbanistiques).
Pour tous renseignements complémentaires, nous vous suggérons de vous mettre en rapport avec la cellule des renseignements urbanistiques par téléphone au 02/515.67.79 ou par e-mail à l'adresse ru@ixelles.brussels. »

IV. ORDONNANCE RELATIVE À LA GESTION ET À L'ASSAINISSEMENT DU SOL

Le comparant déclare avoir été informé des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol.
Le comparant déclare, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance précitée, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le terrain objet de la présente convention.
Il a été demandé à Bruxelles Environnement si le bien prédécrit est repris ou non à l'inventaire et le cas échéant, de lui fournir les informations nécessaires.
Dans sa réponse en date du 27 juin 2023, ce dernier lui a indiqué que :
« **Aucune catégorie : La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol.** ».
Le comparant déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de ces attestations du sol.

Le comparant déclare également :

- ne pas avoir connaissance qu'un permis d'environnement aurait été délivré pour tout ou partie du bien.

- qu'aucune reconnaissance de l'état du sol dans le sens de l'Ordonnance n'a été effectuée sur le bien objet des présentes et que par conséquent aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

V. CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le comparant déclare avoir été informé par le notaire instrumentant de l'existence de l'ordonnance du 7 juin 2007, relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments, ainsi que de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 février 2011 relatif au certificat PEB établi par un certificateur pour les habitations individuelles.

Pour les futures ventes d'appartements ou de logements, le comparant déclare savoir qu'il doit disposer d'un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels, et avoir été mis au courant des sanctions prévues en cas de non-respect de cette obligation.
Le notaire instrumentant invite néanmoins le comparant à prendre toutes les informations relatives à cette législation auprès de Bruxelles-Environnement.

VI. INSTALLATION ELECTRIQUE

Le comparant déclare avoir été informé par le notaire instrumentant de l'existence de l'Arrêté Royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à

basse tension et à très basse tension (remplaçant l'ancien Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981).

Pour les lots de la présente copropriété constituant des unités d'habitations, l'installation électrique devra avoir fait l'objet d'une visite de contrôle complète au sens de ladite législation. Le comparant remettra aux futurs acquéreurs un exemplaire du procès-verbal de contrôle de l'installation électrique.

VII. ARRETE ROYAL DU 25 JANVIER 2001 CONCERNANT LES CHANTIERS TEMPORAIRES ET MOBILES

En application de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles, le comparant précise que le dossier d'intervention ultérieur concernant les travaux exécutés dans les parties communes devra être conservé par le syndic de l'immeuble.

VIII. CONDITIONS SPECIALES ET SERVITUDES

SERVITUDES CONVENTIONNELLES OU PAR DESTINATION DU PERE DE FAMILLE

1. Généralités

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

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent ; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 3.119 du Code civil.

Il en est notamment ainsi :

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

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

Une servitude de passage est créée dans l'APPARTEPMENT 3 sis au dernier étage et combles afin de pouvoir accéder à la toiture, aux gouttières, cheminées en vue de pourvoir à leurs entretiens et leurs réparations. Seules les personnes habilitées à entretenir et réparer la toiture pourront y avoir accès. Les propriétaires de l'appartement ou des locaux en question devront donner accès à leur appartement ou locaux sur demande du syndic formulée cinq jours au préalable (sauf en cas d'urgence) avant le passage des personnes devant effectuer l'entretien ou la réparation de la toiture.

2b. Accès aux compteurs

Les compteurs privatifs (eau, gaz et électricité) ainsi que le compteur électricité pour les communs sont tous situés dans le hall commun situé au sous-sol.

3. Servitude de tour d'échelle

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

4. Servitude issues du titre de propriété du vendeur :

Le titre de propriété du comparant étant l'acte reçu par le notaire Gérard INDEKEU, le 31 octobre 2019, et dont question ci-avant à l'origine de propriété, ne contient aucune servitude.

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

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

TITRE I.- ACTE DE BASE

CHAPITRE I. MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE FORCEE

I. DIVISION L'IMMEUBLE

Le comparant déclare vouloir le placer sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément aux articles 3.78 à 3.100 du Code Civil, et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le complexe immobilier sera divisé sur base des plans dont question ci-après :

- d'une part, en parties privatives, appelées, « appartement » ou « cave », et qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire;

- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires du complexe immobilier. Les parties communes de l'ensemble du complexe immobilier seront divisées en mille / millièmes (1.000/1.000èmes) indivis. Ces quotités dans les parties communes du complexe seront rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privés formant des fonds juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès, et de tous autres contrats. Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et exclusive, constituée par l'appartement ou la cave proprement dit, ainsi qu'une quote-part dans les parties communes du complexe dans lequel ils se trouvent en état de copropriété et indivision forcée.

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

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

Les acquéreurs, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droits ou successeurs à tous titres, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points le présent acte de base et règlement de copropriété, qui forment les statuts de l'immeuble ainsi que, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et toutes décisions de l'assemblée générale, conformément à l'article 3.93 du Code Civil. Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des statuts de l'immeuble et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droit.

Dénomination - Siège - Numéro d'entreprise - Election de domicile
Cette association est dénommée ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES CHAUSSEE DE VLEURGAT 95 à 1050 IXELLES.
Elle a son siège dans l'immeuble sis Chaussée de Vleurgat, 95 à 1050 Ixelles. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.
Elle élit domicile au domicile ou au bureau du syndic.

II. PLANS

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

A/ Les plans de l'immeuble établis par Sophie BEINE, géomètre-expert à 1420 Braine-l'Alleud, rue de la Gare 13a, en date du 11 octobre 2023 et représentant:
- le sous-sol ;
- le rez-de-chaussée ;
- le premier étage ;
- le deuxième étage ;
- le troisième étage ;
- les combles.

B/ Un rapport de calcul des quotités établis par Sophie BEINE, géomètre-expert à 1420 Braine-l'Alleud, rue de la Gare 13a, en date du 11 octobre 2023, lequel rapport restera annexé aux présentes après avoir été lu, commenté, daté et signé par le comparant et Nous Notaire, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte.

C/ une copie permis d'urbanisme délivré par le Ville de Bruxelles en date du 5 août 2022 ainsi qu'une copie des plans et des annexes dudit permis ;

D/ le document de la précadastration avec les nouveaux numéros parcellaires.

Ces documents forment, avec les statuts de l'ensemble immobilier qui est ainsi juridiquement créé, un tout et se complètent mutuellement; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.
Lesquels documents, après avoir été signé par les comparants et le notaire, demeurera annexé aux présentes pour en faire partie intégrante.

Le plan de géomètre est repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale, sous la référence **21444/10107**.
Les parties sollicitent l'application des articles 26, 3e alinéa, 2° du Code des Droits d'Enregistrement, de même que l'article 3.30 §3 du Code civil .
Les parties certifient que le plan est repris dans la base de données des plans de délimitation comme dit ci-avant, sans avoir été modifié depuis lors.
Les parties comparantes et le notaire instrumentant demandent la transcription de ce plan en application de l'article 3.30 §3 du Code civil.

III. DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES – FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTES A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE

1. Description de l'immeuble

L'immeuble prédécrit comprend 6 niveaux se décomposant comme suit et selon les plans annexés dont question ci-avant :

1. **Parties Communes** :

1.1. SOUS-SOL
Dégagement, hall avec les compteurs, couloir, local poubelle, l'escalier et sa cage menant aux niveaux supérieurs, une cave commune, une cour anglaise avec escalier menant au jardin.
1.2. REZ-DE-CHAUSSEE
La porte d'entrée ayant comme numéro de police Chaussée de Vleurgat, 95, le hall d'entrée avec volée d'escalier, couloir, local vélo, l'escalier et sa cage menant à l'étage inférieur et aux étages supérieurs, une terrasse, le jardin.
1.3. PREMIER ETAGE
Palier, l'escalier et sa cage menant aux étages inférieurs et aux étages supérieurs, un balcon en façade à rue et une terrasse en façade arrière. ;
1.4. DEUXIEME ETAGE
Palier, l'escalier et sa cage menant aux étages inférieurs, zone de plantation, un balcon en façade à rue et une terrasse en façade arrière;
1.5. TROISIEME ETAGE
Nihil;
1.6. COMBLES
Nihil.

2. **Parties Privatives**

2.1. SOUS-SOLS
- les pièces inférieures de l'APPARTEMENT duplex 1 (sous-plex);
2.2. REZ DE CHAUSSEE
- les pièces supérieures de l'APPARTEMENT 1 (sous-plex) étant l'appartement duplex proprement dit ;
2.3. PREMIER ETAGE
- l'APPARTEMENT 2 comprenant l'appartement proprement dit ;
2.4. DEUXIEME ETAGE
- les pièces de l'APPARTEMENT 3 (triplex) comprenant l'appartement proprement dit ;
2.5. TROISIEME ETAGE
- les pièces de l'APPARTEMENT 3 (triplex) comprenant l'appartement proprement dit ;
2.6. COMBLES
- les pièces de l'APPARTEMENT 3 (triplex) comprenant l'appartement proprement dit ;

Division des parties communes
Les parties communes de l'immeuble sont divisées en 1.000/1.000ièmes et réparties entre les différents éléments privatifs de la façon suivante :
L'APPARTEMENT 1 : 348/1.000èmes – identifiant parcellaire section B numéro 40 B10 P0001
L'APPARTEMENT 2 : 252/1.000èmes – identifiant parcellaire section B numéro 40 B10 P0002
L'APPARTMENT 3: 400/1.000èmes – identifiant parcellaire section B numéro 40 B10 P0003

Ensemble : mille/millièmes (1.000/1.000e)

2. Division en lots
1**/ L'APPARTEMENT 1** sis au sous-sol et au rez-de-chaussée avec cave, comprenant :
- **En propriété privative et exclusive :**
- au niveau du sous-sol : chambre 1 avec dressing donnant sur la cour, salle de bain avec coin douche et WC, dégagement, buanderie, vestiaire, WC, rangement, local technique, cave et escalier menant vers le rez-de-chaussée ;

- au niveau du rez-de-chaussée : cuisine, salle à manger, salon donnant sur la terrasse et le jardin et escalier menant vers le sous-sol ;

- **En jouissance privative et exclusive :**
- au niveau du sous-sol : une cour à charge d'entretien ;
- au niveau du rez-de-chaussée : une terrasse avec escalier vers le jardin, le jardin ainsi que la citerne à eau, le tout à charge d'entretien ;

Les pièces étant toutes reprises sous hachuré de couleur mauve au plan ci-annexé ;

- **En copropriété et indivision forcée** : trois cent quarante-huit/millièmes (348/1.000 èmes) des parties communes dont le terrain ;

Numéro parcellaire : section B numéro 40 B10 P0001

2/ **L'APPARTEMENT 2** sis au premier étage, comprenant :

- **En propriété privative et exclusive** : une chambre donnant sur balcon, salle de douche, buanderie, vestiaire, WC, séjour, cuisine donnant sur une terrasse, cave ;
- **En jouissance privative et exclusive** : la terrasse côté jardin et le balcon du côté de la Chaussée de Vleurgat, le tout à charge d'entretien ;

Les pièces étant toutes reprises sous hachuré de couleur vert au plan ci-annexé.

- **En copropriété et indivision forcée** : deux cent cinquante-deux/millièmes (252/1.000 èmes) des parties communes dont le terrain ;

Numéro parcellaire : section B numéro 40 B10 P0002

3**/ L'APPARTEMENT 3** sis au deuxième étage, troisième étage et dans les combles, comprenant :

- **En propriété privative et exclusive :**
- au niveau du deuxième étage : cage d'escalier, hall, WC, séjour donnant sur balcon, cuisine donnant sur terrasse, escalier vers le troisième étage ;
- au niveau du troisième étage : chambre 1, salle de douche, dressing, chambre 2, dressing, salle de bains, escalier vers combles ;
- au niveau des combles : chambre 3, rangement, cave/combles ;
- **En jouissance privative et exclusive :**
- au niveau du deuxième étage : la terrasse côté jardin avec zone de plantation et le balcon du côté de la Chaussée de Vleurgat, le tout à charge d'entretien ;

Les pièces étant toutes reprises sous hachuré de couleur bleu au plan ci-annexé ;

- **En copropriété et indivision forcée** : quatre cent/millièmes (400/1.000 èmes) des parties communes dont le terrain ;

Numéro parcellaire : section B numéro 40 B10 P0003

Valeur respective des lots privatifs

Conformément à la loi, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie au sol nette, de son affectation et de sa situation, sur base du rapport motivé dont question ci-avant.

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

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

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les

valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toutes autres circonstances, la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.
Toutefois :
- tout copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;
- lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété.
La nouvelle répartition des quotes-parts dans les parties communes sera constatée par acte authentique à recevoir par le notaire désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Sans préjudice de ce qui sera précisé ci-après pour la répartition des charges communes, aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.
Les modifications prévues aux présentes devront faire l'objet d'un permis d'urbanisme mais ne devront plus être soumises à l'assemblée générale.

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

Les parties communes comprennent :

1. Sol et sous-sol

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

2. Gros murs

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

3. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

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

4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

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

5. Murs intérieurs d'un lot privatif

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

6. Murs (revêtements et enduits)

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

7. Plafonds et planchers - Gros œuvre

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

8. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

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

9. Cheminées

Les coffres, conduits et souches de cheminée sont communs.

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

10. Toit

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

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

11. Façades

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

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

12. Escalier

L'escalier reliant le sous-sol au deuxième étage est commun. L'escalier à partir de la première marche au-dessus du pallier du deuxième étage est privatif.

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

13. Canalisations - Raccordements généraux

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

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

14. Électricité – Télédistribution - Antennes

Constitue une partie commune l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre-portes automatique, …) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, les locaux destinés aux compteurs, le local poubelles, les parties communes en général.

Est également commun le circuit de télédistribution.

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

Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

15. Locaux à usage commun

Sont également parties communes les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, les paliers ; en sous-sol, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité et les tuyauteries communes de distribution.

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

16. Balcons et terrasses

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

Toutefois, en ce qui concerne les terrasses et balcons dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif, les garde-corps, les balustrades et le revêtement constituent des éléments privatifs rattachés au lot privatif qui en a l'usage. L'entretien ou le remplacement de ces éléments sont à charge du propriétaire ou de l'occupant de ces lots.

16bis. Zones de plantation

Les zones de plantation ainsi que leurs accessoires sans distinction aucune, étant des éléments de la façade, sont communs.

Toutefois, en ce qui concerne les zones de plantation dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif, l'entretien de la zone de plantation est à charge du propriétaire ou de l'occupant de ces lots.

17. Présomption

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

18. Parties privatives

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

19. Murs de clôture

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

20. Fenêtres

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

21. Portes palières

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

22. Jardin/cours et citerne à eau de pluie

Le jardin et la cour entourant l'immeuble sont communs.

Il est attribué aux propriétaires des lots privatifs du rez-de-chaussée, à titre de servitude, l'usage exclusif et perpétuel des parties de sol commun non bâti, aménagées en cour et jardin. Le lot privatif du rez-de-chaussée en assumera l'entretien et toute réfection à ses frais, notamment en ce qui concerne la citerne à eau de pluie. Cet usage constitue un élément privatif lié indissociablement au lot privatif qui en dispose. Malgré son affectation, cette partie du sol conserve son statut de partie commune.

TITRE II.- REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

CHAPITRE I.- EXPOSE GENERAL

Article 1.- Définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend notamment:

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

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

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

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

Article 2.- Destination des lots privatifs

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

Les appartements sont destinés exclusivement à l'usage de logement.

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

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

Article 3.- Jouissance des parties privatives

a) Principes

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

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

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

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

Ils doivent faire usage d'appareils ménagers appropriés.

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

règlement d'ordre intérieur.
Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

b) Accès au toit

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

c) Distribution intérieure des locaux

Chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux, mais avec l'assentiment écrit d'un architecte agréé par le syndic et sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.
Il est interdit aux propriétaires et occupants de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux tiers de voix des copropriétaires présents ou représentés.

d) Travaux dans les lots privatifs

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

e) Installations particulières

Les propriétaires peuvent établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil ou de télévision, mais en se conformant au règlement d'ordre intérieur.
La sonnerie du téléphone doit être installée de façon à ne pas troubler les occupants des locaux privatifs voisins.

f) Emménagements - Déménagements

Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic, qui doit en outre être prévenu au moins cinq jours ouvrables à l'avance.
Toute dégradation commise aux parties communes de l'immeuble sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

g) Inaction d'un copropriétaire

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

Article 4.- Limites de la jouissance des parties privatives

a) Harmonie

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

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

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et

balcons, ni enseignes, réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques sauf en cas de mise en location et de mise en vente.

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

Le remplacement des fenêtres, porte-fenêtre, châssis et vitres, volets privatifs et la porte cochère constituent des charges privatives à chaque lot privatif.

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

c) Terrasses et balcons

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

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

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

d) Publicité

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

Aucune inscription ne peut être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages sauf si un lot est mis en location.

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

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

Dans chaque entrée, chacun des occupants dispose d'une boîte aux lettres sur laquelle peuvent figurer les nom et profession de son titulaire et le numéro de la boîte ; ces inscriptions doivent être du modèle déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

e) Location

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

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

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

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

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

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

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

l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.
En cas d'inobservation des présents statuts par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

f) Caves

Les caves ne peuvent être vendues qu'à des propriétaires d'un lot privatif dans l'immeuble ; elles ne peuvent être louées qu'à des occupants d'un lot privatif dans l'immeuble.
Un propriétaire peut toujours vendre à un autre propriétaire sa cave, par acte soumis à la transcription.

g) Animaux

Les occupants sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des poissons, des chiens, chats, hamsters et oiseaux en cage.
Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance peut être retirée pour l'animal dont il s'agit par décision du syndic.
Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à cette décision entraîne le contrevenant au paiement, par jour de retard, d'une somme déterminée par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire.
Ce montant sera versé au fonds de réserve.

h) Informations au syndic

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

Article 5.- Interdictions

Il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt doivent supporter seuls les frais supplémentaires en résultant, dont les primes d'assurances complémentaires contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés par l'aggravation des risques.

Article 6.- Transformations

a) Modifications des parties communes effectuées par un copropriétaire, par l'association des copropriétaires ou un opérateur de service d'utilité publique

Conformément à l'article 3.82, §1ier du Code civil, sans réserve d'autres dispositions du Livre 3 du Code civilil est loisible à chacun des copropriétaires de modifier à ses frais la chose commune, pourvu qu'il n'en change pas la destination et qu'il ne nuise pas aux droits de ses consorts.
Conformément à l'article 3.82 §2 du Code civil, les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimaliser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure ou les autres copropriétaires individuels ou , le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette

infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes.
A cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé et, si possible, une copie par mail mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimalisation de l'infrastructure envisagée. Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux qui, d'une manière générale, visent l'optimalisation de l'infrastructure pour l'énergie, l'eau ou les télécommunications. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué dans l'article 3.82, §2, 2ième alinéa du Code civil. Ces travaux réalisés par le copropriétaire ou l'association des copropriétaires doivent alors débuter dans les six mois qui suivent la réception de l'envoi recommandé mentionné au présent à l'alinéa.
A peine de déchéance, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a un intérêt légitime dans les situations suivantes:
— Il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou ;
— L'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes, à l'hygiène ou à leur sécurité, ou;
— Aucune optimalisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs.
Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possible pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou opérateur de service d'utilité publique concerné.

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

b) Modifications des parties privatives

Il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots privatifs, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des règles reprises dans les présents statuts en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes.
Le copropriétaire de deux lots privatifs situés l'un au-dessus de l'autre et se touchant par plancher et plafond, ou de deux lots privatifs l'un à côté de l'autre, peut les réunir en un seul lot privatif. En ce cas, les quotes-parts dans les choses et dépenses communes afférentes aux deux lots privatifs sont cumulées.
Cette transformation peut se faire pour autant qu'elle soit effectuée dans les règles de l'art et qu'elle respecte les droits d'autrui, tant pour les parties privatives que pour les parties communes.

A cet effet, l'autorisation et la surveillance par un architecte ou par un ingénieur désigné par le syndic sont requises, aux frais du copropriétaire désirant opérer cette réunion.
Après avoir réuni deux lots privatifs, il est permis ensuite de les rediviser, moyennant respect des mêmes conditions que celles prévues pour la réunion des lots.
Il est cependant permis, pour le propriétaire de deux rez-de-chaussée commerciaux qui sont juxtaposés, de les relier entre eux et donc de procéder à des travaux dans les parties communes moyennant un rapport d'un ingénieur et des autorisations urbanistiques préalables.
En cas de percement de gros mur de refend ou modification de l'ossature du bien, les travaux ne pourront être exécutés que sous la surveillance d'un architecte délégué par le ou les copropriétaires concernés. Ces travaux et les honoraires y afférents seront payés par le ou les copropriétaires qui les aura sollicités. Ils ne pourront être effectués qu'à la condition de respecter les gaines techniques et de ne pas compromettre la solidité du bien.

CHAPITRE III.- TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 7.- Généralités

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

Article 8.- Genre de réparations et travaux

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :
- actes conservatoires et d'administration provisoire ;
- autres réparations ou travaux.

Article 9.- Actes conservatoires et d'administration provisoire

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère conservatoire, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale. Les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle.
Sont assimilés à des actes conservatoires tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans le "Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments" (C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en considération.

Article 10.- Autres réparations ou travaux

Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotes-parts dans les parties communes. Ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche.
Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des actes conservatoires ou d'administration provisoire qui relève de la mission du syndic.

Article 11.- Servitudes relatives aux travaux

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs lots privatifs (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes ; il en est de même pour les contrôles éventuels des canalisations privatives, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.
Ils doivent, de même, donner accès à leurs lots privatifs, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métier exécutant des réparations et travaux nécessaires

aux parties communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec célérité et propreté.

A moins qu'il s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne peut être exigé du 1er juillet au 31 août.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 12.- Nettoyage

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

Le personnel d'entretien est chargé du nettoyage des parties communes.

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative pour pourvoir à son remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes, notamment des trottoirs, accès, halls, cages d'escaliers.

CHAPITRE IV.- CHARGES COMMUNES

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

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

Sont considérées comme charges communes :

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les

copropriétaires ; les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité, celles d'entretien et la réparation des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble.

b) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires ;
c) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires.
d) l'entretien des voiries ainsi que de tous les aménagements des accès aux abords ;
e) les indemnités dues par la copropriété ;
f) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

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

Article 14.- Chauffage
Les LOTS 1, 2 et 3 disposent d'un compteur de gaz individuel servant à son chauffage ; les frais en résultant sont exclusivement à charge de son propriétaire ou occupant.

Article 15.- Eau
Les LOTS 1, 2 et 3 disposent d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.
Les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par son propriétaire ou occupant.

Article 16.- Électricité
L'immeuble est pourvu d'un compteur pour l'éclairage des parties communes.
La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constituent une charge commune à répartir au prorata des quotes-parts possédées par chaque propriétaire dans les parties communes.
Chaque lot (LOTS 1, 2, 3) privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants.
Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par ces propriétaires ou occupants.

Article 17.- Impôts
A moins que les impôts relatifs à l'immeuble soient directement établis par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts sont répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble.

Article 18.- Charges dues au fait d'un copropriétaire - Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire
La peinture de la face extérieure des portes palières est une charge commune. Toutefois, les frais résultant d'une réparation causée par l'occupant sont à sa charge ou, à défaut de paiement, à charge du propriétaire du lot privatif concerné.
De même, les frais qui seraient exposés par la copropriété aux terrasses et balcons dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif doivent être remboursés par le

propriétaire concerné s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus de son fait.
Dans le cas où un copropriétaire ou son locataire ou occupant augmenterait les charges communes par son fait, il devra supporter seul cette augmentation.

Article 19.- Recettes au profit des parties communes
Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à l'association des copropriétaires qui décidera de leur affectation.

Article 20.- Modification de la répartition des charges
L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés peut décider de modifier la répartition des charges communes.
Tout copropriétaire peut également demander au juge de modifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.
Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic doit établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte, sans que ce décompte doive remonter à plus de cinq ans.
Ce décompte doit être approuvé, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.
Ce décompte reprendra les sommes à rembourser à chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la hausse.
Ces paiements doivent s'effectuer sans intérêt dans les deux mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.
La créance ou la dette dont question ci-avant est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans avant la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.
En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire prorata temporis. La date à prendre en considération est celle du jour où la cession a eu date certaine.

Article 21.- Cession d'un lot
a) <u>Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot</u>
Avant la signature de la convention, ou de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant transmet au cessionnaire les informations et documents communiqués par le syndic dans les quinze jours de leur demande, à savoir :
1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après;
2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;
3° la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété;
4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;
5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges de deux dernières années;
6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.
Le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant avise

les parties de la carence du syndic si celui-ci omet de répondre totalement ou partiellement dans les quinze jours de la demande.

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

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

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

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

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

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

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

Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire.

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

c) Obligation à la dette – lors de la signature de l'acte authentique – répartition des charges

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

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

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

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

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

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

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

3° les créances nées après la date de la transmission à la suite d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de son affectation.

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

précédent.

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

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot ou de démembrement entre vifs du droit de propriété sur un lot le notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle, et éventuellement future, des personnes concernées et, le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 3.87, § 1, alinéa 2.

e) Frais de transmission des informations

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

f) Arriérés de charges

Lors de la passation de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant, ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu de l'article 3.94, §§ 1er à 3 du Code civil. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés inscrits antérieurement, hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié une cession de créance.

Si le copropriétaire sortant conteste ces arriérés ou frais, le notaire instrumentant en avise le syndic par envoi recommandé envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique.

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

g) Privilège

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

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

Lors de la cession d'un lot, le syndic doit remplir toutes les obligations découlant des articles 3.94 et 3.95 du Code civil. Il devra, en outre, à délivrer, soit au copropriétaire sortant, soit au notaire instrumentant, dans les trois jours ouvrables qui suivent la demande, une attestation relatant que tous les dettes dues par le copropriétaire sortant sont payées. Il en résulte que l'association des copropriétaires ne pourrait plus se prévaloir du privilège immobilier visé par l'article 27 7° de la loi hypothécaire.

Lors de la cession d'un lot, si le syndic ne remplit pas toutes ou partie des obligations découlant des articles 3.94 et 3.95 du Code civil et du présent règlement de copropriété, il sera tenu responsable du paiement de tous les arriérés dus par le copropriétaire sortant à l'égard de l'association des copropriétaires, sans préjudice à tous recours qu'il pourrait avoir contre le copropriétaire sortant. Dans ce cas, l'association des copropriétaires ne disposera d'aucun droit qui serait de nature à nuire au copropriétaire entrant.

Article 22.- Fonds de roulement

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot

privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de trois mois en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble.

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

Le montant initial de cette provision est fixé par le syndic sur base des évaluations et est exigible au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif. Toutefois, il est loisible à la comparante de réclamer le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout lot privatif lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

Article 23.- Fonds de réserve

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

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

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

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

Article 24.- Paiement des charges communes

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

Sans préjudice de l'article 3.92, § 6, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87, § 6, soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve.

Le règlement des charges communes incombant à un Copropriétaire doit se faire, au plus tard dans la quinzaine de l'envoi du compte.

En cas de retard de paiement les sommes dues seront de plein droit et sans mise en demeure préalable productives d'intérêt au taux légal augmenté de 3% depuis la date de leur exigibilité, jusqu'au jour du paiement intégral effectif.

Le paiement des charges communes n'emporte pas approbation des comptes, celle-ci demeurant du ressort de l'Assemblée Générale.

Le syndic peut en outre réclamer une somme complémentaire de huit euros au premier rappel, de douze euros au deuxième rappel, de vingt-cinq euros à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de quatre-vingts euros de frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'association des copropriétaires. L'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés peut donner mandat

au syndic de souscrire, au nom de l'association des copropriétaires, une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et l'un de ceux-ci.
Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic ne peut en aucun cas se faire au moyen du fonds de roulement, lequel doit demeurer intact.

Article 25.- Recouvrement des charges communes
Le syndic, en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.
A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :
a) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.
Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.
A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.
b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, cession des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils sont défaillants envers la copropriété.

Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne peut s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui aura donné quittance.
c) à réclamer aux copropriétaires, en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes, à titre de provision.
Tous les copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

Article 26.- Comptes annuels du syndic
Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé tel que établi par l'arrêté royal du 12 juillet 2012 fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires.
Le syndic peut tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de la trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, ainsi que les créances et les dettes des copropriétaires. L'assemblée générale, statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.
Le syndic présente annuellement les comptes de l'association des copropriétaires à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.
Ce compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, est clôturé en fin d'année comptable, dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Le syndic détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.
Les copropriétaires signaleront immédiatement au syndic les erreurs qu'ils pourraient

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

CHAPITRE V.- CONSEIL DE COPROPRIETE

Article 27.- Conseil de copropriété

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

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

Ce conseil, dont peuvent être membre les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91 du Code civil. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.

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

Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes. Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

CHAPITRE VI.- ASSURANCES - RESPONSABILITES - DOMMAGES A L'IMMEUBLE

Article 28.- Généralités

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la copropriété.
2. Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

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

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

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

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

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

Article 29.- Types d'assurances

I.- Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le syndic, aux frais de l’association des copropriétaires:

1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes

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

2° Assurance responsabilité civile immeuble

3° Assurance du personnel salarié

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

4° Assurance responsabilité civile du syndic

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

5° Assurance responsabilité civile du commissaire aux comptes

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

6° Assurance responsabilité civile des membres du conseil de copropriété

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

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

Article 30.- Biens et capitaux à assurer

L'assurance des biens couvre l'ensemble de l'immeuble, tant ses parties communes que ses

parties privatives. Elle peut être étendue, le cas échéant, aux biens meubles appartenant à l'association des copropriétaires.
L'immeuble doit être assuré pour sa valeur de reconstruction totale à neuf, toutes taxes et honoraires compris, et le contrat d'assurance incendie doit contenir une clause selon laquelle l'assureur renonce à l'application de la règle proportionnelle. Ce montant doit être indexé selon les règles en vigueur en matière d'assurance incendie.

Article 31.- Assurances complémentaires
1. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur lot privatif, il leur appartient de les assurer pour leur compte personnel et à leurs frais.

2. De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance est faite pour un montant insuffisant ou qui souhaitent assurer d'autres périls ont la faculté de souscrire pour leur compte personnel et à leurs frais une assurance complémentaire.
3. Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué par cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

Article 32.- Primes et surprimes
Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes.

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

Article 33.- Responsabilité des occupants - Clause du bail
Sauf dérogation écrite et préalable du syndic, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

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

Article 34.- Franchises
Lorsque le contrat d'assurance des biens (assurance incendie et autres périls) prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par :

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

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

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

Article 35.- Sinistres - Procédures et indemnités

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

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

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

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

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

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

Article 36.- Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision

1.- Par destruction de l'immeuble, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros-œuvre ou de la structure de l'immeuble.
La destruction est totale si l'immeuble a été détruit entièrement ou à concurrence de nonante pour cent au moins. La destruction totale d'une annexe est assimilée à une destruction partielle.

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

Sont notamment exclus de la notion de destruction :
- les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives ;
- les dommages qui ne concernent pas le gros-œuvre de l'immeuble.

2.- La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par une assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurances ; elle peut aussi survenir lorsque l'immeuble a perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa

valeur d'utilisation et qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa cession.

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

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

5.- L'assemblée générale statue:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE VII – ACTIONS EN JUSTICE

Article 37.- Par l'association des copropriétaires

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

Nonobstant l'article 3.86, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ces droits.

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

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

Article 38.- Par un copropriétaire

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

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

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

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

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

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

1° la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble;

2° le mode de répartition des charges si celui-ci cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

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

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

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

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

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

Article 39.- Par un occupant

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

Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication de la décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 3.93, § 5, alinéa 2, 2° du Code civil et au plus tard dans les quatre mois de l'assemblée générale.

Article 40.- Désignation d'un ou plusieurs administrateurs provisoires

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

Article 41.- Arbitrage

Est réputée non écrite toute clause qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant l'application des articles 3.78 à 3.100 du Code Civil. Cela n'exclut pas l'application des articles 1724 et suivants du Code judiciaire sur la médiation ni celles des articles 1738 et suivants du Code judiciaire relatifs au droit collaboratif.

CHAPITRE VIII.- DISPOSITIONS GENERALES

Article 42.- Renvoi au Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 3.68 à 3.100 du Code civil. Les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

Article 43.- Langues

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

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.
Les frais de traduction sont à charge du demandeur.

Article 44.- Règlement d'ordre intérieur

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

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

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

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

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

TITRE III.- PROCURATION

A COMPARU

La société à responsabilité limitée « **SKALLI VLEURGAT IMMOBILIER**», en abrégé « S.V.I. », dont le siège est situé à 1050 Bruxelles, avenue Louise numéro 280, numéro d'entreprise: 0736.790.125.

La société a été constituée par acte authentique passé devant Maître Gérard INDEKEU, notaire à Bruxelles, le 24 octobre 2019, publié aux annexes du Moniteur belge du 29 octobre suivant sous le numéro 19341171 et dont les statuts n'ont pas été modifié à ce jour.

Ici représentée en vertu de ses statuts par son administrateur savoir, Monsieur **Robert André Michel COHEN-SKALLI**, titulaire du numéro de registre national 50.02.03-547. 39, domicilié à Bruxelles (1050 Bruxelles), avenue Louise, 280.

Nommé à cette fonction aux termes de l'Assemblée générale qui s'est tenue immédiatement après la constitution précitée.

Ci-après dénommée « la partie mandante »,
La partie mandante a, par les présentes, déclaré constituer pour mandataire spécial, avec pouvoir de substitution :

- **Monsieur DEJEMEPPE Laurent, collaborateur** de l'étude des Notaires Gérard INDEKEU – Dimitri de CRAYENCOUR-Sibylle FALLA-Jérôme DORY, établie à Bruxelles, Avenue Louise 126, faisant élection de domicile au siège de ladite étude.
- **Madame VANDRKAM Louise, collaboratrice** de l'étude des Notaires Gérard INDEKEU – Dimitri de CRAYENCOUR-Sibylle FALLA-Jérôme DORY, établie à Bruxelles, Avenue Louise 126, faisant élection de domicile au siège de ladite étude.
- **tout collaborateur** de l'étude des Notaires Gérard INDEKEU – Dimitri de CRAYENCOUR-Sibylle FALLA-Jérôme DORY, établie à Bruxelles, Avenue Louise 126, faisant élection de domicile au siège de ladite étude.

Désignés plus loin par le mot "mandataire".

A qui elle donne pouvoir de, pour elle et en son nom, ensemble ou séparément :

1/ Vendre ou la représenter à l'acte de vente de tout ou partie de l'immeuble ci-avant prédécrit (chaussée de Vleurgat, 95 à 1050 Ixelles).

Soit de gré à gré, soit par adjudication publique, en la forme amiable ou judiciaire.

Moyennant le prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables.

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 des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci.

Accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières.

Dispenser l'Administration Générale de la Documentation patrimoniale 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.

Faire toutes déclarations, signer tous documents et accomplir toutes formalités relativement à l'assujettissement éventuel de l'une ou de plusieurs des personnes constituant la partie mandante à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

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 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.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahier des charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer, et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

2/ De signer ou de le représenter à **l'acte de base modificatif** de l'immeuble prédécrit, situé Chaussée de Vleurgat, 95 à 1050 Ixelles.

Faire toutes déclarations, signer tous documents et accomplir toutes formalités prescrites par les lois fiscales, notamment en cas d'assujettissement d'un ou des comparants à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahier des charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer, et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par le comparant en son siège social susindiqué.

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL ET D'IDENTITE

Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, le notaire certifie les noms, prénoms, lieu, date de naissance et domicile du comparant et plus précisément au vu de sa carte d'identité.

PROJET

Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte le 22 août 2023, et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

DROIT D'ECRITURE

Le droit d'écriture s'élève à cent euros (€ 100).

DONT ACTE

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, le comparant a signé avec nous, notaire.

(suivent les signatures)

RECOMMANDÉ / AANGETEKEND	Skalli Vleurgat Immobilier - S.P.R.L. **Avenue Louise 280** **1050 BRUXELLES**

Notre réf. / Onze ref	**09/SFD/1830864**
Annexes / Bijlagen	1 exemplaire des plans cachetés + avis SIAMU
Contact	Michaël BRIARD – Attaché, tél. : 02 432 84 69, mail : mbriard@urban.brussels

05 AUG. 2022

PERMIS D'URBANISME

LE FONCTIONNAIRE DELEGUE,
vu la demande de permis d'urbanisme :

- Commune : Ixelles
- Demandeur : Skalli Vleurgat Immobilier - S.P.R.L.
Avenue Louise 280
1050 Bruxelles
- Situation de la demande : Chaussée de Vleurgat 93 - 95
- Objet de la demande : Transformer deux maisons unifamiliales en deux immeubles de trois logements avec terrasses et lucarnes avant et arrière

ARRETE :

Art. 1er Le permis visant à transformer et diviser deux maisons unifamiliales en deux immeubles de trois logements avec terrasses et lucarnes avant et arrière, est délivré aux conditions de l'article 2.

Art. 2 Le titulaire du permis devra :

1. se conformer aux plans n°**1/8 à 8/8 (sauf 4/8) indice B du 25/06/2021 et 4/8 indice C du 17/10/2021** sans préjudice des conditions émises ci-dessous ;

~~2. respecter les conditions suivantes : .....~~

~~3. s'acquitter des charges d'urbanisme suivantes : ... ;~~

4. respecter les conditions fixées par l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du **09/09/2021** portant les références T.**1990.1602**/8/BM/vh, figurant dans le dossier de demande de permis ;

~~5. prendre en compte les indications particulières de mise en œuvre du présent permis suivantes : ...~~

~~Art. 3. Les travaux ou actes permis concernant ... ne peuvent être maintenus au-delà d'une durée de ... à dater de la notification du présent permis.~~

Art. 4. Le titulaire du permis doit, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes :

- afficher sur le terrain l'avis, dont un modèle est joint au présent permis, indiquant que le permis a été délivré, et ce pendant toute la durée de ce chantier ou tout au long de l'accomplissement de ces actes ;
- avertir, par lettre recommandée, le fonctionnaire délégué et le collège des bourgmestre échevins du commencement des travaux ou des actes permis et de l'affichage, conformément aux modalités jointes au présent permis.

Art. 5. Dès l'achèvement des actes et travaux autorisés par le présent permis et avant toute occupation, le collège des bourgmestre et échevins sollicite du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) une visite de contrôle, sanctionnée par une attestation de (non-)conformité, à moins qu'il s'agisse d'actes et travaux qui en sont dispensés par le Gouvernement.

Art. 6. Le présent permis est délivré sans préjudice du droit des tiers. Il ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires.

~~**Art. 7.** Si une dérogation au plan particulier d'affectation du sol ou au permis de lotir a été consentie en l'absence de proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins de la commune sur laquelle se situe le bien, le présent permis est exécutoire 30 jours après sa notification. Si, durant ce délai, le collège des bourgmestre et échevins introduit un recours au Gouvernement à l'encontre du présent permis, celui-ci est suspendu durant toute la durée de la procédure de recours administratif.~~

FONDEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE :

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale désignant les fonctionnaires délégués, pris en exécution de l'article 5 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;

~~Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;~~

~~Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;~~

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

~~Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;~~

~~Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 janvier 2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée ;~~

Vu le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Vu le règlement communal d'urbanisme suivant : règlement général sur les bâtisses de la commune d'Ixelles;

Vu que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

INSTRUCTION DE LA DEMANDE ET MOTIVATION DE LA DECISION :

La décision est prise pour les motifs suivants :

Considérant que le bien concerné se trouve en **zone d'habitation**, et **le long d'un espace structurant** au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande a été introduite à la commune en date du **27/07/2020** ;

Considérant que la demande vise à transformer et diviser deux maisons unifamiliales en deux immeubles de trois logements avec terrasses et lucarnes avant et arrière ;

Considérant qu'en l'absence de notification d'un accusé de réception par le collège des Bourgmestre et Echevins dans le délai prescrit par le CoBAT, le délai global d'instruction de cette demande a démarré le **10/09/2020** ;

Considérant toutefois que la commune a envoyé un accusé de réception incomplet en date du **03/11/2020** ;

Considérant que le demandeur a remis des compléments en date du **30/11/2020** et le **26/01/2021** ;

Considérant que la commune a envoyé un second accusé de réception incomplet en date du **28/01/2021** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande par la commune porte la date du **17/03/2021** ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de l'instances suivante :

- le Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) ;

Vu le 1er avis favorable conditionnel du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du **14/04/2021** portant les références **T.1990.1602**/7/B1/ac, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- En application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) relative aux :
  - actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- En application de l'article 188/7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), concernant les dérogations visées à l'article 126§11 :
  - dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U) :
    - article 4 du titre I : profondeur d'une construction mitoyenne ;
    - article 6 du titre I : hauteur de toiture & lucarne ;

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du **19/03/2021** au **02/04/2021** et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis favorable sous conditions de la commission de concertation du **28/04/2021**, libellé comme suit :

La Commission, composée de :

La Commune d'Ixelles (3 voix),

B.U.P.- Direction Urbanisme (1 voix),

Décide *à l'unanimité* *[par 4 voix pour, 0 voix contre et 0 abstention(s)]* ***d'émettre l'avis suivant:***

- attendu que la demande vise à transformer deux maisons unifamiliales en deux immeubles de trois logements avec terrasses et lucarnes avant et arrière ;
- attendu que le bien est situé au Plan Régional d'affectation du Sol en zone d'habitation et le long d'un espace structurant;
- vu l'Ordonnance du 19 mars 2020 visant à octroyer des pouvoirs spéciaux au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale dans le cadre de la crise sanitaire du Covid-19 ;
- considérant que conformément à la circulaire du Ministre en charge des Pouvoirs Locaux du 6 mai 2020 relative à l'organisation du travail dans le cadre d'un déconfinement progressif, une reprise de tous les services en contact avec le public est recommandée par la Région à partir du 11 mai 2020 et qu'il en résulte que les mesures d'organisation nécessaires peuvent être prises afin que les enquêtes publiques et les commissions de concertation puissent se tenir à partir du 1er juin 2020;
- vu l'arrêté ministériel du 18 octobre 2020 portant des mesures d'urgence pour limiter la propagation du coronavirus COVID-19, entré en vigueur le 19 octobre 2020, confirmant la régularité de la poursuite de l'organisation de commissions de concertation, les administrations communales constituant des services essentiels, au sens de l'arrêté ministériel précité, et peuvent accueillir du public dans le cadre de leurs activités ;
- attendu qu'aucune réclamation n'a été introduite au cours de l'enquête publique ;
- vu la demande de permis d'urbanisme n°165/2008 refusée par le Collège des Bourgmestre et Echevin le 27/02/2012 pour réaménager trois appartements dans un immeuble résidentiel, régulariser l'annexe construite au niveau du deuxième étage et aménager deux terrasses en façade arrière ;
- considérant que cette demande a été refusée suite à l'absence de dépôt de plans modificatifs ;

- attendu que les deux bâtiments sont composés de deux étages sur un rez-de-chaussée surélevé, rehaussés d'une toiture à versants ;

gabarits et terrasses

- attendu que la demande vise à étendre les immeubles au niveau du sous-sol, rez-de-chaussée surélevé, premier et deuxième étages ;
- que les deux extensions du deuxième étage, celui du côté droit à régulariser et celui projeté à gauche, dérogent aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elles dépassent le profil des deux immeubles de référence ;
- que si celle de droite est de développement raisonnable, celle de gauche se développe bien trop en intérieur d'îlot ;
- que si elle vient s'accoler, côté droite, à l'annexe existante de l'immeuble (n°93), du côté gauche, elle dépasse de 7 m la profondeur du voisin de gauche n°91 ;
- que seule la présence de l'annexe de l'immeuble de droit, faisant partie du projet, ne peut justifier ce déploiement disproportionné vis-à-vis des deux immeubles voisins ;
- que le projet prévoit de vitrer entièrement la façade latérale de cette extension ;
- qu'elle permet, dès lors, des vues plongeantes sur la parcelle et la façade de l'immeuble de gauche ;
- qu'elles sont de nature à nuire aux qualités résidentielles de cet immeuble ;
- qu'il y a lieu de ne pas prévoir d'extension de l'immeuble n°95, au +2 ;
- attendu que le projet vise également à construire deux lucarnes sur les versants avant et 4 sur les versants arrière ;
- que celles des versants arrière dérogent à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elles dépassent de plus de 2 m (2,3 m et 5,5 m) le profil de toiture admissible ;
- considérant que ces doubles lucarnes se développent sur toute la hauteur des toitures et ce, sur plus de la moitié des deux immeubles ;
- qu'un tel déploiement fait perdre le caractère ponctuel de ces éléments de toiture ;
- que ces éléments trop présents ne s'accordent pas au bâti environnant ;
- qu'il y a lieu de supprimer la lucarne supérieure ;
- attendu que le projet vise à rajouter une lucarne sur le versant avant du n°95 et à remplacer celle du n°93 suivant une configuration un peu différente (moins large et un peu plus haute) ;
- que ces deux lucarnes sont conformes à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- considérant que leurs volumétries s'accordent au bâti existant ;
- attendu que la demande vise également la construction d'une série de terrasses (rez-de-chaussée surélevé, +1, +2, +3 et combles) ;
- que toutes dérogent à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elles dépassent toutes le profil des deux immeubles de référence (dépassements : rez-de-chaussée : de maximum 1,5 m ; +1 : de maximum 2,5 m; +2 : de maximum 9,25 m ; +3 : de maximum 6 m ; combles : de maximum 2,5 m) ;
- qu'hormis celles du rez-de-chaussée surélevé et une partie de celle du +2, côté droit, elles sont toutes écartées des axes mitoyens (au +1 et +2 : 1,90 m ; au +3 : +/- 3 m ; au niveau des combles : 3 m à gauche et 2,50 m à droite) ;
- que celle du rez-de-chaussée côté gauche, n'est pas conforme aux dispositions du Code civil relatives aux vues sur les propriétés voisines en ce qu'elle permet de vues directes sur la parcelle de gauche, la hauteur du mur mitoyen présentant une hauteur inférieure à 1,90 m depuis le niveau fini ;
- qu'une petite rehausse du mur mitoyen serait nécessaire pour rendre la terrasse conforme ;

- considérant, par contre, que bien qu'elles soient conformes aux dispositions du Code civil relatives aux vues sur les propriétés voisines, celles des étages permettent des vues très intrusives en intérieur d'îlot ;
- que certaines se développent de manière disproportionnée, qu'elles constituent des promontoires sur les parcelles avoisinantes, nuisant incontestablement aux qualités résidentielles des immeubles voisins ;
- qu'il y a lieu de réduire significativement le développement des terrasses dans un plus grand respect du voisinage ;
- attendu que la demande vise aussi la construction d'un escalier extérieur reliant la terrasse du rez-de-chaussée et le jardin, pour chacun des deux immeubles ;
- que ces éléments dérogent à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'ils dépassent le profil des deux immeubles de référence ;
- qu'ils sont conformes aux dispositions du Code civil relatives aux vues sur les propriétés voisines ;
- considérant qu'ils s'intègrent à l'aménagement proposé ;
- attendu que la demande prévoit également l'aménagement de deux cours anglaises au niveau du demi-sous-sol ;
- considérant que cette disposition améliore l'éclairement de ces niveaux, que les déblais sont peu conséquents, que les jardins présentent une belle longueur ;

aménagement intérieur :

- attendu que l'ensemble de ces travaux ont pour but d'aménager 3 appartements dans chacune de ces maisons unifamiliales ;
- que la demande prévoit la répartition suivante dans chaque maison :
- demi-sous-sol et rez-de-chaussée surélevé : 1 appartement duplex de 2 chambres ;
- +1 : 1 appartement 1 chambre ;
- +2, +3 et combles : 1 appartement triplex de 3 chambres ;
- attendu que leur aménagement est conforme aux dispositions du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- vu le reportage photographique intérieur ;
- que les photos ne sont malheureusement pas repérées sur un plan ;
- considérant que le cloisonnement projeté de certaines pièces vont entrainer la suppression des très beaux plafonds moulurés ainsi que les lambris visibles sur les photos du reportage;
- que ces cloisonnements suppriment les qualités spatiales de ces pièces ;
- que ce petit patrimoine fait tout le charme et l'âme de ces immeubles ;
- qu'il y a lieu de préserver ces éléments ;
- considérant, par ailleurs, que les chambres du sous-sol avant manquent de privacité, les passants pouvant plonger aisément leur regard dans la pièce ;
- qu'il y a lieu de revoir la destination de cette pièce ;
- considérant que les chambres n°3 sous les combles ne sont habitables que par la construction des doubles lucarnes et non par le volume existant;
- considérant finalement que ce sont les nombreuses extensions et lucarnes projetées qui permettent une telle densité et non les immeubles d'origine;
- attendu que le projet prévoit un local pour l'entreposage des vélos au rez-de-chaussée pour chacun des bâtiments ;
- que si les plans révèlent la présence de 4 vélos (n°95) et 3 vélos (n°93) dans les locaux, la surface dédiée ne semble pas réaliste pour la manipulation des véhicules ;

- considérant que le RRU prévoit un vélo par appartement mais que Bruxelles Environnement demande de tendre vers un vélo par chambre (12 dans ce cas-ci) ;
- que la pièce avant du sous-sol, accessible directement depuis le hall d'entrée, pourrait sans doute présenter les caractéristiques nécessaires pour l'entreposage des vélos ;
- qu'il est indispensable d'encourager la mobilité douce pour le déplacement des occupants, que l'aménagement d'un local confortable fait partie du processus favorisant les changements d'habitude ;
- qu'il y a lieu de se conformer aux recommandations du vadémécum vélo pour l'aménagement de ce local ;
- considérant que le projet ne prévoit pas d'emplacement de stationnement pour les six appartements ;
- que l'immeuble est situé en zone B (zone bien desservie) sur le plan d'accessibilité des transports en communs du Règlement Régional d'Urbanisme;
- que les locaux vélos doivent, à plus forte raison, compenser cette absence d'emplacement de stationnement ;
- vu l'article 333 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire qui stipule que tous les monuments et ensembles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 sont, à titre transitoire, considérés comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région jusqu'à la publication de cet inventaire;
- attendu que les deux immeubles sont également inscrits à l'inventaire scientifique du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-capitale ;
- qu'il s'agit de maisons bourgeoises, d'inspiration néoclassique, de composition symétrique (1886), qu'elles font partie d'une enfilade d'immeubles de style éclectique allant du n°87 au n°95 ;
- que les châssis en bois sont maintenus et soit peints en blanc, soit peints en noir ;
- qu'il y a lieu de préserver les caractéristiques des immeubles en prévoyant une teinte claire ;
- considérant, de tout ce qui précède, que le projet, moyennant les modifications demandées, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux;

AVIS FAVORABLE DE LA COMMISSION, sous conditions :

1. ne pas prévoir d'extension de l'immeuble n°95, au +2 ;
2. ne pas prévoir de doubles lucarnes ;
3. revoir le programme en conséquence, tout en garantissant une mixité du type de logements ;
4. réduire significativement le développement des terrasses dans un plus grand respect du voisinage ;
5. ne pas prévoir de pièce habitable dans la pièce avant du sous-sol (pas de chambre, bureau,...) ;
6. revoir les dimensions des locaux vélos afin de pouvoir y entreposer 1 vélo par chambre voir les recommandations du vadémécum vélo pour l'aménagement de ce local), par exemple en dédiant la pièce avant du sous-sol pour cet entreposage ;
7. préserver les éléments patrimoniaux intéressants limitant le cloisonnement des pièces présentant ces éléments (moulures, menuiseries, lambris, cheminées...) ;
8. prévoir la rehausse du mur mitoyen gauche n°95/107 au niveau de la terrasse du rez-de-chaussée afin de respecter les dispositions du Code civil relatives aux vues sur les propriétés voisines ;
9. prévoir une teinte claire pour les châssis en façade avant ;
10. prévoir une gestion intégrée des eaux de pluie à la parcelle.

Les dérogations suivantes sont acceptées par la Commission pour les motifs et aux conditions évoqués ci-dessus : RRU, Titre I., art. 4 (profondeur) et 6 (lucarne)

L'avis de la Commission de concertation étant favorable unanimement, et rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, la Commission de concertation, dans son avis, accorde, le cas échéant, les dérogations visées à l'article 126 § 11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire. Dans ce cas, l'avis de la Commission de concertation tient lieu d'avis conforme (art. 126, § 7, alinéa 1 et 2, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Vu l'avis du collège des bourgmestre et échevins du **15/06/2021** ;

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins a notifié, en date du **12/07/2021** sa décision d'imposer des conditions (identiques à celles émises dans l'avis de la commission de concertation) impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande *(art. 191 du CoBAT)*;

XXX

Considérant que les plans modifiés ont été notifiés au collège des bourgmestre et échevins en date du **26/07/2021** et que la demande modifiée n'a pas dû être soumise à de nouveaux actes d'instruction ;

Considérant que l'accusé complet du projet modifié a été envoyé par la commune en date du **27/08/2021** ;

Vu le second avis favorable conditionnel du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du **09/09/2021** portant les références **T.1990.1602**/8/BM/vh, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins a notifié une nouvelle fois, en date du **08/10/2021** sa décision d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande *(art. 191 du CoBAT)*, libellé comme suit :

- réduire la terrasse du +2, du n°95, à une profondeur de maximum 4 m ;

Considérant que les plans modifiés ont été notifiés au collège des bourgmestre et échevins en date du **20/10/2021** et que la demande modifiée n'a pas dû être soumise à de nouveaux actes d'instruction ;

Considérant que l'accusé complet du projet modifié a été envoyé par la commune en date du **13/12/2021** ;

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins n'a pas notifié sa décision d'accorder ou de refuser le permis d'urbanisme dans les délais prescrits (**22/12/2021**) ; qu'en conséquence, le Fonctionnaire délégué est automatiquement saisi de la demande, qu'il instruit conformément à l'article 178/2 ;

Considérant que le fonctionnaire délégué fait sien l'avis de la commission de concertation ;

Considérant que les plans modifiés indices B

Considérant que l'immeuble du n°95 ne comporte plus d'extension au 2ème étage ;

Considérant que les lucarnes en toiture arrière ne se développent plus que sur un seul niveau ;

Considérant que le programme comprend toujours 6 appartements dont :

- deux duplex d'une chambre entre le rez-de-chaussée et le sous-sol arrière ;
- deux appartements d'une chambre au premier étage ;
- deux triplex de trois chambres aux étages supérieurs ;

Considérant que la superficie des terrasses est considérablement réduite et que les plans modifiés indices C prévoient encore une réduction de la terrasse du deuxième étage du n°95, à une profondeur de maximum 4 m ;

Considérant que la pièce avant du sous-sol (pas de chambre, bureau,...) des anciennes habitations unifamiliales est affectée à un local non habitable ;

Considérant que la capacité de stockage de vélos est augmentée à 16 emplacements ;

Considérant que le demandeur a fourni un reportage photographique extérieur et intérieur ;

Considérant qu'il précise les éléments du décor intérieur qu'il compte préserver ou reconstituer ;

Considérant qu'une rehausse de mur mitoyen est prévue du côté gauche du n° 95 afin de respecter les vues droites depuis la terrasse projetée au niveau du jardin ;

Considérant que la façade avant des habitations est prévue dans une peinture de couleur claire et neutre (blanche) ;

Considérant enfin que le réseau d'égout comprend pour chaque immeuble une citerne d'eaux de pluie d'une capacité de 5000l ;

Considérant ainsi que le projet de transformation et division de ces deux anciens hôtels de maître en un ensemble de 6 appartements bénéficiant d'espaces extérieurs et du confort moderne tout en préservant le patrimoine architectural répond au principe du bon aménagement des lieux.

Les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur (Titre I, art.:4) et de toiture (Titre I, art.:6 : lucarnes) sont accordées pour les motifs et aux conditions évoqués ci-dessus.

Fait à Bruxelles, le 05 AUG. 2022

Le fonctionnaire délégué,

Thibaut JOSSART,
Directeur

Notification du présent permis est faite simultanément, par envoi recommandé, au demandeur et au collège des bourgmestre et échevins. (Références dossier communal : à créer)

Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement dans les trente jours de la réception de la présente décision du fonctionnaire délégué. Ce recours est adressé au Gouvernement par la voie électronique (beroep-recours@gov.brussels) ou par lettre recommandée à la poste à l'adresse suivante :

Recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale
Monsieur Pascal SMET, Secrétaire d'Etat chargé de l'Urbanisme et des Monuments et Sites
Zenith Building
Boulevard du Roi Albert II, 37 - 12e étage
1030 Bruxelles

Le collège des bourgmestre et échevins peut, dans les trente jours de la notification de la décision d'octroi de permis du fonctionnaire délégué, introduire un recours auprès du Gouvernement à l'encontre de cette décision lorsqu'une dérogation à un plan particulier d'affectation du sol ou à un permis de lotir non périmé a été consentie en l'absence de proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins. Ce recours, de même que le délai pour former recours, est suspensif. Il est adressé en même temps au demandeur et au Gouvernement par la voie électronique (beroep-recours@gov.brussels)ou lettre recommandée à la poste. Le présent permis ne peut être mis en œuvre avant l'expiration du délai de 30 jours durant lequel le collège des bourgmestre et échevins peut introduire ce recours au Gouvernement.

Lorsque la décision ne consacre pas une dérogation à un plan particulier d'affectation du sol ou à un permis de lotir non périmé en l'absence de proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins, ce dernier peut introduire un recours, en vertu des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, par le biais d'une requête envoyée par recommandé dans les 60 jours de la présente notification, auprès du Conseil d'Etat, rue de la Science, 33 à 1040 Bruxelles. Le recours en annulation peut être accompagné d'une demande de suspension de l'exécution de la décision s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation.

En vue d'assurer l'information du public, il vous appartient de compléter et d'afficher l'avis annexé au présent courrier. Les instructions liées à l'affichage se trouvent à la première page de l'annexe. Lorsqu'un avis ne vous a pas été envoyé, vous devez le télécharger sur le site urban.brussels.

Annexe 1

Modèle d'avis de communication de décision prise en matière de permis et de certificat d'urbanisme et de lotir

Vous trouverez en Annexe 2, un modèle d'affiche à utiliser si nous n'en avez pas reçu lors de la notification de la décision de l'autorité délivrante à l'égard de votre demande de permis ou de certificat d'urbanisme ou de lotir.

En vertu de l'article 6, § 2, alinéa 1er, du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 25 avril 2019 réglant la forme ainsi que les procédés d'information et de mise à disposition des décisions prises en matière de permis d'urbanisme, de permis de lotir et de certificat d'urbanisme par le collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement tel que modifié par l'Arrêté n° 2020/037 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de pouvoirs spéciaux modifiant l'arrêté, il vous incombe de procéder, durant 15 jours :

- à l'affichage de cet avis sur le bien concerné, à un endroit visible depuis la voie publique,
- ainsi qu'aux accès existants et futurs du bien concerné, situés à la limite de ce bien et de la voie publique,
    - ou, lorsque le bien concerné n'est pas pourvu d'accès, sur ses murs et façades situés le long de la voie publique

Pour ce faire, vous disposez de 10 jours à compter :

- de la réception de la décision ;
- ou de l'expiration du délai imparti à l'autorité délivrante pour notifier sa décision, lorsque l'absence de décision équivaut à une décision de refus.

Les affiches doivent être tenues en parfait état de visibilité et de lisibilité pendant toute la durée d'affichage. Vous devez donc les disposer de façon à pouvoir être lues aisément, à une hauteur de 1,50 mètre, au besoin sur une palissade ou un panneau sur piquet.

Les affiches doivent être bilingues, vous devez donc compléter les 2 parties (FR + NL).

Les parties à compléter ou modifier sont numérotées :

1) Barrer ou supprimer la (les) mention(s) inutile(s)
2) Décrire l'objet et la teneur de la décision et mentionner l'adresse du bien concerné par la décision
3) Barrer ou supprimer la (les) mention(s) inutile(s)
4) A compléter par l'autorité délivrante
5) A compléter par la date de la décision
6) A compléter par les dates, les heures d'ouverture et l'adresse de l'administration où la décision peut être consultée
7) A compléter par l'adresse du site internet sur lequel la décision peut être consultée

EXTRAITS DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

La législation peut faire l'objet de modifications. Toute la législation urbanistique actualisée est disponible sur le site régional de l'urbanisme http://urbanisme.irisnet.be/.

Saisine du fonctionnaire délégué
Article 156/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

À défaut de notification de la décision du collège des bourgmestre et échevins dans les délais visés à l'article 156, le fonctionnaire délégué est automatiquement saisi de la demande, qu'il instruit conformément à l'article 178/2.

Article 178/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

En dérogation aux articles 178 et 178/1, et sous réserve des paragraphes suivants, lorsqu'il est automatiquement saisi conformément à l'article 156/1, le fonctionnaire délégué notifie simultanément au demandeur et au collège des bourgmestre et échevins sa décision octroyant ou refusant le permis dans les quarante-cinq jours de la date de sa saisine.
À défaut de notification de la décision du fonctionnaire délégué dans ce délai, le permis est réputé refusé.
§ 2. Lorsque le fonctionnaire délégué constate que le collège des bourgmestre et échevins n'a pas soumis la demande :
1° à l'avis qui doit être requis d'administrations ou instances, il sollicite lui-même ces avis et en avise le collège et le demandeur.
2° aux mesures particulières de publicité qui doivent être organisées, il invite le collège à organiser lesdites mesures dans les dix jours de sa demande.
Lorsque le fonctionnaire délégué procède à l'une et/ou l'autre des mesures visées à l'alinéa 1er, le délai de quarante-cinq jours prévu au § 1er est augmenté de trente jours.
Complémentairement à l'alinéa 2, lorsque le fonctionnaire délégué procède à la mesure visée à l'alinéa 1er, 2°, et que l'instruction des mesures particulières de publicité se déroule durant les vacances scolaires, le délai prévu au § 1er est encore augmenté de :
– dix jours s'il s'agit des vacances de Pâques ou de Noël ;
– quarante-cinq jours s'il s'agit des vacances d'été.
§3. Complémentairement aux dispositions générales applicables à toutes les procédures, sont applicables dans le cadre de la procédure visée au présent article :
1° l'article 177/1, sous réserve des renvois qui y sont faits à l'article 178, qui sont ici remplacés par des renvois au présent article ;
2° l'article 188.

Modalités de publicité
Article 194/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Un avis indiquant que le permis a été délivré doit être affiché sur le terrain par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit, dans les autres cas, dès les préparatifs de l'acte ou des actes et tout au long de l'accomplissement de ceux-ci.
Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale ou par le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 301, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.
Le titulaire du permis doit avertir par lettre recommandée le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes autorisés ainsi que de l'affichage visé à l'alinéa 1er, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux.
Le Gouvernement détermine les modalités d'exécution du présent article.

Articles 2 à 6 et annexe de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 septembre 2011 relatif à l'affichage et à l'avertissement prescrits pour les actes et travaux autorisés en matière d'urbanisme :

OBLIGATION D'AFFICHAGE
Art. 2. L'avis requis par l'article 194/2, alinéa 1er, du CoBAT est conforme au modèle d'affiche figurant à l'annexe au présent arrêté.
Art. 3. L'avis mentionne le nom de la commune concernée, le type de permis délivré, la date de délivrance du permis et celle de son éventuelle prorogation ou reconduction, l'autorité délivrante, l'objet du permis, la durée prévue du chantier, le nom, l'adresse et le numéro de téléphone auquel il est possible d'atteindre l'entrepreneur ou le responsable du chantier, ainsi que les horaires du chantier.
Art. 4. L'avis est affiché au moins huit jours avant l'ouverture du chantier ou avant de poser les actes pour lesquels le permis a été délivré.
Art. 5. § 1er. L'affiche est imprimée en noir sur papier blanc de format DIN A3. Elle est disposée de façon à pouvoir être lue aisément, à la limite du bien et de la voie publique contiguë, parallèlement à celle-ci et à une hauteur de 1,50 mètre, au besoin sur une palissade ou sur un panneau sur piquet. Elle est maintenue en parfait état de visibilité et de lisibilité durant toute la durée de l'affichage.
§ 2. Lorsqu'il s'agit d'un permis d'urbanisme relatif à des travaux d'infrastructure, l'avis doit être affiché de la même manière à deux endroits au moins sur la section de l'infrastructure concernée.
Si les actes et travaux portent sur une section de plus de 100 mètres de long ou sur plusieurs sections différentes, cet affichage est requis, selon le cas, tous les 100 mètres ou sur chacune des sections.
§ 3. Lorsqu'il s'agit d'actes ou de travaux portant sur une superficie de plancher de plus de 1 000 m2, les mentions reprises dans l'annexe doivent, en outre, être reproduites en grands caractères sur un panneau d'au moins 4 m2.
ANNEXE : AVIS D'AFFICHAGE
Région de Bruxelles-Capitale
Commune de . . . . .
AVIS
Application de l'article 194/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT).
Permis d'urbanisme (1)
Permis de lotir n° . . . . . (1)
délivré le . . . . .
à . . . . .
par . . . . .
prorogé le . . . . . (1)
prorogation reconduite le . . . . . (1)
OBJET DU PERMIS : . . . . .
DUREE PREVUE DU CHANTIER :
ENTREPRENEUR/RESPONSABLE DU CHANTIER :

Nom : . . . . .
Adresse : . . . . .
N° de téléphone : . . . . .
HORAIRES DU CHANTIER : . . . . .
(1) Biffer la mention inutile.

OBLIGATION D'AVERTISSEMENT

Art. 6. Dans l'avertissement visé à l'article 194/2, alinéa 3, du CoBAT, le titulaire du permis mentionne les informations suivantes :
1° les références du permis : références du dossier, adresse du bien, date de délivrance du permis, autorité ayant délivré le permis;
2° son nom ou sa raison sociale;
3° la date de commencement des actes ou travaux;
4° la date d'affichage de l'avis indiquant que le permis a été délivré;
5° le nom, l'adresse et le numéro de téléphone de l'entrepreneur ou du responsable du chantier.

NB : un modèle informatique de l'avis d'affichage et de l'avertissement - à compléter et imprimer- sont disponibles sur le site régional de l'urbanisme: http://urbanisme.irisnet.be/lepermisdurbanisme/apres-le-permis/avertissement-du-debut-des-travaux.

Article 192, alinéa 4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'article 300, il fixe le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés.

Modification du permis d'urbanisme
Article 102/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

§1er. Le Conformément aux dispositions du présent Titre, sous réserve des dispositions du présent article, le titulaire d'un permis d'urbanisme peut solliciter la modification de ce permis aux conditions suivantes :
1° les modifications demandées ne peuvent pas porter sur des travaux déjà réalisés;
2° la modification ne porte que sur les droits issus du permis qui n'ont pas encore été mis en œuvre;
3° tous les recours administratifs ouverts à son encontre par le présent Code ou les délais pour les intenter sont épuisés.
§ 2. La demande de modification est introduite auprès de l'autorité ayant délivré le permis d'urbanisme initial, sauf dans les hypothèses suivantes :
- Lorsque l'une des hypothèses visées à l'article 123/2 est rencontrée ;
- Lorsque le permis d'urbanisme initial a été délivré sur recours par le Gouvernement, la demande de modification est introduite auprès du fonctionnaire délégué.
§ 3. Lorsqu'elle accorde la modification du permis, l'autorité ne peut porter atteinte aux éléments du permis d'urbanisme qui ne sont pas modifiés par la demande.
§ 4. L'introduction d'une demande de modification n'emporte pas renonciation au bénéfice du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.
La modification du permis d'urbanisme n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.
§ 5. Le Gouvernement arrête la composition obligatoire du dossier de modification du permis d'urbanisme.

Péremption et prorogation
Article 101 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

§1er. Sous réserve des hypothèses visées au § 3, le permis est périmé si, dans les trois années de sa délivrance, le titulaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans les cas visés à l'article 98, § 1er, 1°, 2° et 4°, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros-œuvre ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en œuvre les charges imposées en application de l'article 100.
L'interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne également la péremption du permis. Dans cette hypothèse, la péremption affecte :
- la partie non réalisée du permis, si la partie réalisée peut être considérée, au sein de celui-ci, comme un élément autonome, apprécié et autorisé comme tel par l'autorité délivrante ;
- l'entièreté du permis, dans le cas contraire.
La péremption du permis s'opère de plein droit.
§ 2. A la demande du titulaire du permis, les délais visés au § 1er peuvent être prorogés par période d'un an, lorsque le demandeur justifie soit qu'il n'a pu mettre en œuvre son permis soit qu'il a dû interrompre ses travaux en raison de la survenance d'un cas de force majeure ou de la nécessité de conclure un ou plusieurs marché(s) public(s).
La demande de prorogation doit intervenir, à peine de forclusion, deux mois au moins avant l'écoulement du délai de péremption.
Le collège des bourgmestre et échevins se prononce sur la demande de prorogation lorsque le permis a été délivré par celui-ci. Dans les autres cas, le fonctionnaire délégué se prononce sur la demande de prorogation.
A défaut de décision de l'autorité compétente au terme du délai de péremption, la prorogation demandée est réputée accordée.
La décision de refus de prorogation ne peut pas faire l'objet d'un recours au Gouvernement.
§ 3. En dérogation au § 1er, pour les permis portant sur des zones d'espaces verts ou visés à l'article 123/2, § 1er, 1° à 3°, qui autorisent des actes et travaux récurrents ou s'inscrivant dans un programme de gestion de l'ensemble du bien concerné, le délai de péremption peut être fixé à dix ans pour les actes et travaux concernés. Dans cette hypothèse, l'interruption des actes et travaux pendant plus d'un an n'entraîne pas la péremption du permis et § 2 n'est pas applicable.
§ 4. Dans tous les cas où, en application du présent Code, le permis d'urbanisme est suspendu, le délai de péremption est lui-même suspendu, et ce pour toute la durée de suspension du permis.
§ 5. Au cas où des actes ou travaux de dépollution du sol doivent être exécutés avant la mise en œuvre d'un permis d'urbanisme, le permis et son délai de péremption sont suspendus de plein droit jusqu'à la constatation par l'Institut bruxellois pour la Gestion de l'Environnement de la bonne exécution de ces actes ou travaux préalables.
§ 6. Lorsqu'un recours en annulation est introduit à l'encontre d'un permis d'urbanisme devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, le délai de péremption du permis est suspendu de plein droit de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale. Si le titulaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie à la procédure, l'autorité qui a délivré le permis notifie au titulaire la fin de la période de suspension du délai de péremption.
Le délai de péremption du permis d'urbanisme est également suspendu de plein droit lorsqu'une demande d'interruption des actes et travaux autorisés par ce permis est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire, de la signification de l'acte introductif d'instance à la notification de la décision.
§ 7. En cas de projet mixte au sens de l'article 176/1, le permis d'urbanisme et son délai de péremption sont suspendus tant que le permis d'environnement définitif n'a pas été obtenu.

Le refus définitif du permis d'environnement emporte caducité de plein droit du permis d'urbanisme.
Pour l'application du présent Code, une décision est définitive lorsque tous les recours administratifs ouverts contre cette décision par le présent Code ou par l'ordonnance relative aux permis d'environnement, ou les délais pour les intenter, sont épuisés.
Lorsqu'un recours en annulation est introduit à l'encontre du permis d'environnement devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, le délai de péremption du permis d'urbanisme est suspendu de plein droit de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale. Si le titulaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie à la procédure, l'autorité qui a délivré le permis notifie au titulaire la fin de la période de suspension du délai de péremption.
Le délai de péremption du permis d'urbanisme est également suspendu de plein droit lorsqu'une demande d'interdiction de mise en œuvre du permis d'environnement est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire, de la signification de l'acte introductif d'instance à la notification de la décision.
§ 8. La présente disposition n'est pas applicable aux permis d'urbanisme si et dans la mesure où ils autorisent des actes et travaux visant à mettre fin à une infraction visée à l'article 300.

Article 101/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Par dérogation à l'article 101, lorsque l'exécution d'actes et travaux ainsi que, le cas échéant, de charges d'urbanisme est prévue par phases, conformément à l'article 192, le permis détermine, pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai de péremption visé à l'article 101, § 1er. Le laps de temps séparant le point de départ de deux phases successives ne peut pas excéder trois ans.
Le délai de péremption relatif à chaque phase peut faire l'objet d'une prorogation selon les modalités reprises à l'article 101, § 2.

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

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

Recours au Gouvernement
Article 188/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement à l'encontre :
- de la décision du collège des bourgmestre et échevins ou du fonctionnaire délégué, dans les trente jours de la réception de celle-ci ;
- de la décision implicite de refus de sa demande, dans les trente jours de l'expiration du délai imparti au fonctionnaire délégué pour statuer sur celle-ci.
Lorsque la commune n'est ni la demanderesse de permis, ni l'autorité initialement compétente pour délivrer celui-ci, le Collège des bourgmestre et échevins peut introduire un recours au Gouvernement à l'encontre de la décision du fonctionnaire délégué dans les trente jours de la réception de celle-ci. Ce recours, de même que le délai pour le former, est suspensif. Sous peine d'irrecevabilité, il est adressé en même temps au demandeur par lettre recommandée à la poste.
Le recours est adressé au Gouvernement, qui en transmet copie, dès réception, au Collège d'urbanisme et à l'autorité dont la décision, expresse ou implicite, est contestée.
Le Collège d'urbanisme procède à une audition lorsque celle-ci est demandée. Cette demande est formulée dans le recours ou, s'agissant de l'autorité dont la décision, expresse ou implicite, est contestée, dans les cinq jours de la notification du recours par le Gouvernement. Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont invitées à comparaître. L'administration en charge de l'urbanisme et le Gouvernement ou la personne qu'il délègue peuvent assister à l'audition devant le Collège d'urbanisme.
Le Gouvernement arrête les modalités d'introduction du recours et d'organisation de l'audition.

Article 188/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Sans préjudice de l'alinéa 2, le Collège d'urbanisme notifie son avis aux parties et au Gouvernement dans les septante-cinq jours de la date d'envoi du recours.
Le délai visé à l'alinéa 1er est prolongé comme suit lorsque le Collège d'urbanisme constate que la demande doit être soumise aux actes d'instruction suivants :
1° trente jours lorsque la demande est soumise à l'avis d'administrations ou d'instances ;
2° quarante-cinq jours lorsque la demande est soumise à une enquête publique ;
3° quarante-cinq jours lorsque l'enquête publique est organisée partiellement durant les vacances d'été ;
4° quarante-cinq jours lorsque la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation ;
Dans ces hypothèses, le Collège d'urbanisme informe les parties et le Gouvernement des mesures sollicitées et de la durée de la prolongation des délais.
A défaut d'avis émis dans le délai imparti, la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis émis hors délai.

Article 188/3 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le Gouvernement notifie sa décision aux parties dans les soixante jours :
- de la notification de l'avis du Collège d'urbanisme ;
- ou, à défaut d'avis rendu dans le délai imparti, de l'expiration de ce délai.
A défaut de notification de la décision dans le délai prévu à l'alinéa 1er, chacune des parties peut, par lettre recommandée, adresser un rappel au Gouvernement. Lorsque ce rappel est envoyé par le Collège des bourgmestre et échevins, celui-ci en adresse simultanément une copie au demandeur en permis par lettre recommandée. A défaut, la lettre de rappel ne porte pas d'effets.
Si, à l'expiration d'un nouveau délai de trente jours à compter de l'envoi du rappel, le Gouvernement n'a pas envoyé sa décision aux parties, l'avis du Collège d'urbanisme tient lieu de décision. A défaut d'avis du Collège d'urbanisme, la décision qui a fait l'objet du recours est confirmée.

Article 188/4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

§ 1er. Préalablement à la décision du Gouvernement, le demandeur peut modifier sa demande de permis.
Toutefois, lorsque la demande de permis est soumise aux mesures particulières de publicité en application de l'article 188/2, la demande ne peut être modifiée entre la date d'introduction du recours et la fin des mesures particulières de publicité ou l'échéance du délai de leur réalisation visé à l'article 188/8 ou 188/9.
§ 2. Le demandeur avertit le Gouvernement par lettre recommandée de son intention de modifier sa demande de permis. Le délai visé à l'article 188/3 est suspendu à dater de l'envoi de la lettre recommandée.
§3. Dans un délai de 6 mois à compter de la notification adressée au Gouvernement, les modifications sont introduites par le demandeur.
Passé ce délai, la demande de permis est caduque.

§ 4. Dans les trente jours de la réception de la demande modifiée, le Gouvernement vérifie si le dossier est complet et si la demande modifiée doit à nouveau être soumise à des actes d'instruction eu égard aux conditions visées au § 5, et adresse au demandeur, par lettre recommandée, un accusé de réception si le dossier est complet. Dans le cas contraire, il l'informe, dans les mêmes conditions, que son dossier n'est pas complet en indiquant les documents ou renseignements manquants ; le Gouvernement délivre l'accusé de réception dans les trente jours de la réception de ces documents ou renseignements.

Si, dans les six mois de la notification du caractère incomplet du dossier, le demandeur ne communique aucun des documents ou renseignements manquants, la demande de permis est caduque. Si le demandeur communique une partie de ces documents, il est à nouveau fait application des dispositions du présent paragraphe.

En l'absence de délivrance de l'accusé de réception ou de la notification du caractère incomplet du dossier dans les délais visés à l'alinéa 1er, la suspension visée au § 2 est levée et le délai dans lequel le Gouvernement doit notifier sa décision conformément à l'article 188/3 recommence à courir le lendemain de l'échéance du délai visé à cet alinéa.

§ 5. Lorsque les modifications apportées par le demandeur n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou à supprimer de la demande les dérogations visées à l'article 126, § 11, qu'impliquait le projet initial, le Gouvernement statue sur la demande modifiée, sans qu'elle ne soit à nouveau soumise aux actes d'instruction déjà réalisés.

La suspension visée au § 2 est levée à la date d'envoi de l'accusé de réception de dossier complet visé au § 4, et le délai dans lequel le Gouvernement doit notifier sa décision conformément à l'article 188/3 recommence à courir.

Article 188/5 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le Gouvernement peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis.

Il peut également consentir les dérogations visées à l'article 126, § 11.

En outre, le Gouvernement peut accorder le permis en s'écartant des prescriptions réglementaires des plans visés au titre II dès que la modification de ces plans a été décidée dans le but de permettre la réalisation des actes et travaux d'utilité publique qui sont l'objet de la demande de permis, pour autant que, dans la décision de modifier le plan, l'autorité compétente ait justifié que la modification ne concerne que l'affectation de petites zones au niveau local et ne soit pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement compte tenu des critères énumérés à l'annexe D du présent Code. Dans ce cas, la demande du permis est soumise aux mesures particulières de publicité visées à l'article 188/7.

Les alinéas précédents sont applicables à l'avis du Collège d'urbanisme lorsque celui-ci tient lieu de décision conformément à l'article 188/3.

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 2019 relatif à l'introduction des recours exercés devant le Gouvernement contre les décisions prises en matière de permis de lotir, de permis d'urbanisme et de certificats d'urbanisme et organisant l'audition prévue dans le cadre de ces recours :

Article 1er. Pour l'application du présent chapitre, on entend par :
1° CoBAT : le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;
2° Gouvernement : le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale ;
3° Recours : le recours en réformation introduit auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en application de l'article 188/1 du CoBAT.
Art. 2. Sous réserve de ce que prévoit l'article 188/1, alinéa 2, du CoBAT pour les recours introduits par le Collège des bourgmestre et échevins, l'introduction d'un recours au Gouvernement peut se faire par la voie électronique ou par envoi d'une lettre recommandée à la poste.
Art. 3. Dès la réception du recours, le Gouvernement notifie, par la voie électronique, au Collège d'urbanisme et à l'autorité dont la décision est contestée, une copie du recours accompagnée, s'il échet, d'une copie des documents qui y sont joints.
Dès la réception de la notification visée à l'alinéa 1er, l'autorité dont la décision est contestée adresse deux copies conformes du dossier administratif au Collège d'urbanisme.
Art. 4. L'autorité dont la décision est contestée peut demander à être entendue, par la voie électronique ou par la voie postale, dans le délai prévu à l'article 188/1, alinéa 4, du CoBAT. Cette demande est adressée au Gouvernement qui la fait suivre, dès réception, au Collège d'urbanisme.
Art. 5. Lorsqu'une partie a demandé à être entendue, le Collège d'urbanisme convoque toutes les parties au plus tard huit jours avant la date de l'audition.
La convocation est adressée par la voie électronique à l'autorité dont la décision est contestée, et peut être adressée par cette voie au demandeur de permis ou de certificat dans l'une des hypothèses suivantes :
1° Lorsqu'il a introduit son recours par la voie électronique ;
2° moyennant son consentement préalable et exprès à échanger des communications électroniques produisant des effets juridiques à son égard.
L'absence d'une partie dûment convoquée n'affecte pas la validité de l'avis du Collège d'urbanisme.
Art. 6. Le Collège d'urbanisme dresse un procès-verbal de l'audition des parties en vue de sa communication au Gouvernement.
Art. 7. Lorsqu'une demande d'audition a été introduite conformément aux exigences de l'article 188/1 du CoBAT et du présent arrêté mais que le Collège d'urbanisme n'a pas procédé à l'audition dans le délai visé à l'article 188/2 du CoBAT, le Gouvernement invite les parties en vue de leur audition en se conformant au prescrit de l'article 5.

AVIS D'AFFICHAGE - MEDEDELING VAN AANPLAKKING

Région de Bruxelles-Capitale
Commune de ...

AVIS

Application de l'article 194/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT)

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

délivré le ...
à ...
par ...
prorogé le ...(1)
prorogation reconduite le ...(1)

OBJET DU PERMIS : ...

DUREE PREVUE DU CHANTIER : ...

ENTREPRENEUR/RESPONSABLE DU CHANTIER :
Nom : ...
Adresse : ...
N° de téléphone : ...

HORAIRES DU CHANTIER : ...

(1) Biffer la mention inutile.

NB : pour connaître les modalités d'application des obligations d'affichage du permis et d'avertissement du début des travaux, voir la page suivante du portail régional de l'urbanisme : http://urbanisme.irisnet.be/lepermisdurbanisme/apres-le-permis/avertissement-du-debut-des-travaux.

Brussels Hoofdstedelijk Gewest
Gemeente ...

MEDEDELING

Toepassing van artikel 194/2 van de het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO)

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING(1)
VERKAVELINGSVERGUNNING NR ...(1)

afgegeven op ...
aan ...
door ...
verlengd op ...(1)
verlenging vernieuwd op ...(1)

VOORWERP VAN DE VERGUNNING : ...

GEPLANDE DUUR VAN DE WERKEN : ...

AANNEMER/VERANTWOORDELIJKE VAN DE WERF :
Naam : ...
Adres : ...
Telefoonnummer : ...

UURROOSTER VAN DE BOUWPLAATS : ...

(1) Doorhalen wat niet van toepassing is

NB: om de toepassingsmodaliteiten van de verplichtingen van aanplakking van de vergunning en van bekendmaking van de start van de werken te kennen, zie de volgende pagina van de gewestelijke website van stedenbouw : http://stedenbouw.irisnet.be/vergunning/apres-le-permis/aanplakking-van-de-vergunning-en-bekendmaking-van-de-start-van-de-werken?set_language=nl

Suite de la procédure PEB[1]

Recommandation(s) concernant la proposition PEB le cas échéant

Suite de la procédure PEB :
Le CoBrACE (Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la maîtrise de l'Energie) est une réglementation de la Région de Bruxelles-Capitale. Ce CoBrACE est d'application pour les projets dont la demande de permis d'urbanisme est déposée à partir du 1/1/2015. Cette réglementation a pour objectif de diminuer la consommation d'énergie, et par conséquent les émissions de CO_2, des bâtiments tout en améliorant le climat intérieur.

Pour rappel, dans le cadre de la réglementation PEB, vous êtes tenus de poser des actes administratifs tout au long de l'avancement de votre projet afin de garantir le respect des exigences PEB.

Dans le cadre du CoBrACE, une seule et même procédure de base est désormais prévue pour toutes les natures des travaux (abandon de la procédure « simplifiée ») :

- Au plus tard 8 jours avant le début du chantier, vous devez envoyer ;
  - le formulaire de « **notification PEB du début des travaux** » dûment complété et signé conformément à Art. 2.2.8 §1er du CoBrACE
  - ainsi que, pour les URS, le rapport PEB généré par le logiciel PEB

- Au plus tard 2 mois après la réception provisoire ou après la fin de chantier, vous devez envoyer le formulaire de « **déclaration PEB** » dûment complété et signé conformément à Art. 2.2.11 §1er du CoBrACE ainsi que le rapport PEB, le fichier de calcul sous forme électronique et les photos portant sur les travaux PEB.

Adresse d'envoi des formulaires unité PEB neuve, assimilée à du neuf et rénovée lourdement ou hybride (projet avec plusieurs natures des travaux dont au moins une unité rénovée simplement)

Bruxelles Environnement
Division Energie - Département Travaux PEB
Site de Tour & Taxis
Avenue du Port 86C/3000 B-1000 Bruxelles

ou par mail :
epbdossierpeb@environnement.brussels

Adresse d'envoi des formulaires unité PEB rénovée simplement

Urban Brussels
Mont des Arts 10-13
1000 Bruxelles

ou par mail :
peb-epb@urban.brussels

Vente ou location du bien avant la fin des travaux :
Nous vous rappelons que si vous vendez ou louez votre bien avant les travaux ou en cours de réalisation, le nouvel acquéreur ou le locataire acquiert la qualité de Déclarant PEB si et seulement si :

- L'acte de vente ou de location prévoit que l'acquéreur ou le locataire devient le déclarant,

[1] D'application uniquement pour les permis d'urbanisme soumis à la PEB

- Un rapport intermédiaire établi par le conseiller PEB ou l'architecte désigné par le vendeur (promoteur,...) ou le bailleur et signé par le vendeur ou bailleur et l'acquéreur ou locataire, a été joint à l'acte de vente. Ce rapport reprend toutes les mesures qui ont été mises en œuvre et qui doivent être exécutées pour répondre aux exigences PEB, ainsi que le calcul du respect des exigences PEB. Ce rapport indiquera aussi la personne chargée de la mise en œuvre des différentes mesures,
- à l'issue des travaux, le vendeur ou bailleur met les informations nécessaires concernant les travaux qu'il a exécutés ou qui ont été exécutés pour son compte à la disposition de l'acquéreur ou du locataire en vue de l'établissement de la déclaration PEB.

Si une vente ou une location est conclue, avant la fin des travaux, c'est le nouvel acquéreur ou locataire qui devient responsable de la déclaration PEB pour autant que les 3 conditions citées ci-dessus soient remplies. **Dès qu'une des 3 conditions fait défaut, c'est le déclarant visé dans la notification de début des travaux PEB (le maître d'ouvrage initial) qui reste responsable de la déclaration PEB.**

Nous vous rappelons également que, conformément au CoBrACE, le respect des procédures PEB et des exigences PEB est de votre entière responsabilité en tant que maître d'ouvrage (déclarant).
En cas de non-respect, le CoBrACE prévoit des amendes administratives en ses articles 2.6.1 à 2.6.4 et des sanctions pénales en son article 2.6.5.

Notification de changement d'intervenants
Selon l'Article 2.2.9 § 2 de l'Ordonnance du 2 mai 2013 portant le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie (COBRACE), vous êtes tenu de nous informer de tout changement d'intervenant (déclarant, architecte et/ou conseiller) en remplissant le formulaire *ad hoc*. Vous trouverez celui-ci en suivant ce chemin : www.environnement.brussels > Thèmes > Bâtiment et énergie > Performance énergétique des bâtiments (PEB) > Travaux PEB > Les formulaires. Le nom du document-type est « Changement de déclarant / conseiller PEB / architecte ».

Services d'aide de la réglementation travaux PEB :
Pour toutes questions sur les procédures PEB, les exigences PEB, etc., vous pouvez vous informer auprès des différents services d'aide de la Région de Bruxelles-Capitale.
Les membres de ces services sont en contact régulier avec Bruxelles Environnement.

Contact	e-mail	Téléphone	Public cible
Service Facilitateur Bâtiment Durable	facilitateur@environnement.brussels	0800/ 85 775	Architectes Conseillers PEB Professionnels
Urban.brussels	peb-epb@urban.brussels	/	Particuliers Professionnels
Cellule Energie et Environnement CCB	info@confederationconstruction.be	02/ 545 58 32	Entrepreneurs en construction
Hub.brussels	http://hub.brussels	02/ 422 00 20	Entreprises

Site internet :

Pour plus d'informations sur la réglementation travaux PEB (Exigences et Procédures, Logiciel PEB, FAQ, Législation, ...) :
www.environnement.brussels > Accès rapide : la performance énergétique des bâtiments (PEB) > travaux PEB.

Annexe 2

AVIS DE COMMUNICATION DE DECISION PRISE EN MATIÈRE D'URBANISME

Application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 25 avril 2019 réglant la forme ainsi que les procédés d'information et de mise à disposition des décisions prises en matière de permis d'urbanisme, de permis de lotir et de certificat d'urbanisme par le collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement

Un permis / certificat d'urbanisme / de lotir (1) **relatif à** ....(2) **a été octroyé / refusé** (3) **par** .....(4) **le** ..... (5).

La décision peut être consultée :

- auprès de l'administration communale du..... (date) au ..... (date) entre ..... (heure) et ..... (heure)..... à ..... (adresse) (6)
- .....(7)

Un recours en annulation peut être introduit devant le Conseil d'Etat à l'encontre de la décision, pour violation des formes soit substantielles, soit prescrites à peine de nullité, excès ou détournement de pouvoir, par toute partie justifiant d'un intérêt ou d'une lésion. Le Conseil d'Etat, section du contentieux administratif, peut être saisi par requête écrite, signée par l'intéressé ou par un avocat, dans les 60 jours de la prise de connaissance de la décision. Cette requête doit être adressée impérativement par pli recommandé en un original et 4 copies conformes à l'adresse du Conseil d'Etat, rue de la Science, 33 à 1040 Bruxelles. Le recours en annulation peut être accompagné d'une demande de suspension de l'exécution de la décision s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation. Dans ce cas, il faut joindre au recommandé 6 copies conformes de la requête.
Des précisions sur les modalités de recours figurent notamment aux articles 14, 14bis et 17 à 32 des lois sur le Conseil d'Etat coordonnées par l'Arrêté royal du 12 janvier 1973 ainsi que dans le Règlement de procédure et sur le site du Conseil d'Etat http://www.raadvst-consetat.be/.

Le présent avis est affiché du ..... au .....

par (Nom, prénom) :

Signature :



BERICHT VAN MEDEDELING VAN DE BESLISSING INZAKE STEDENBOUW

Toepassing van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 tot bepaling van de vorm en van de procedures voor de bekendmaking en de terbeschikkingstelling van de beslissingen, genomen door het college van burgemeester en schepenen, de gemachtigde ambtenaar en de Regering inzake stedenbouwkundige vergunningen, verkavelingsvergunningen en stedenbouwkundige attesten

Een stedenbouwkundige vergunning / stedenbouwkundig attest / verkavelingsvergunning / verkavelingsattest (1) **met betrekking** tot .....
.....
.....(2) **toegekend / geweigerd werd** (3) **door** ..... (4) **op** ..... (5).

De beslissing kan geraadpleegd worden :

- bij het gemeentebestuur op ..... (datum) tussen ..... (uur) en ..... (uur) (6)
- .....(7)

Tegen deze beslissing kan door iedere partij die kan aantonen een belang of een nadeel te hebben, voor de Raad van State een beroep tot nietigverklaring ingesteld worden wegens overtreding van hetzij substantiële, hetzij op straffe van nietigheid voorgeschreven vormen, overschrijding of afwending van macht. Dit kan via een schriftelijk verzoek, ondertekend door de belanghebbende of door een advocaat, aanhangig gemaakt worden bij de Raad van State, afdeling Bestuursrechtspraak, binnen de 60 dagen na de kennisneming van de beslissing. Dit verzoek dient in 5 exemplaren (een origineel en 4 eensluidende kopieën) via aangetekend schrijven bezorgd te worden aan de Raad van State, Wetenschapsstraat 33 in 1040 Brussel. Bij het beroep tot nietigverklaring kan een aanvraag tot schorsing van de uitvoering van de beslissing gevoegd worden in het geval van een urgentie die onverenigbaar is met de behandeling van de zaak tot nietigverklaring. In dat geval dienen bij het aangetekend schrijven 6 eensluidende kopieën van het verzoekschrift gevoegd te worden.
Preciezere gegevens over de modaliteiten van het beroep vindt u onder meer in de artikelen 14, 14 bis en 17 tot 32 van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd bij koninklijk besluit van 12 januari 1973, in het reglement voor de procesvoering en op de website van de Raad van State http://www.raadvst-consetat.be.

Onderhavig bericht wordt uitgehangen van ..... tot.....
door (naam + voornaam):
Handtekening:

NOTE TECHNIQUE ET DESCRIPTIVE POUR ACTE DE BASE

L'an deux mille vingt-trois, le 11 octobre.

Je soussignée,

Sophie BEINE, Géomètre-Expert, légalement admise et assermentée en cette qualité près le Tribunal de Première Instance séant à Huy, inscrite au Conseil fédéral des Géomètres-Experts sous le numéro GEO 040811, attachée et faisant élection de domicile au siège de la société civile sous forme de sprl De Ceuster & Associés, Géomètres-Experts, Rue de la Gare, 13a à 1420 Braine-l'Alleud.

Agissant à la requête de :

Skalli Vleurgat Immobilier srl
Avenue Lousie, 280
1050 Bruxelles

Déclare avoir procédé à la détermination des quotes-parts en millièmes des parties communes afférentes aux parties privatives d'un immeuble sis à :

IXELLES
CHAUSSEE DE VLEURGAT, 95

* * *

A. Caractéristiques du bien

Immeuble cadastrée sous la commune d'Ixelles - 4ème Division - Section B - Parcelles n° 40 F4
Superficie cadastrale : 3a. 50ca.

L'immeuble est composé d'un rez-de-chaussée, 1er étage, 2ème étage, 3ème étage, combles et sous-sols.
L'immeuble est à usage résidentiel

B. Plan de division

L'expert a établi ses plans et rapport sur base des plans dressés par le studio d'architecture ICEBERG - Rue de Fierlant 108 - 1190 Bruxelles (plan de PU du 15/07/2020)

C. Division

La présente division a été effectuée en 3 lots privatifs (3 logements)avec parties communes dont les descriptions suivent.

Le plan annexé au présent rapport a été enregistré dans la base de données des plans de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale - Mesures & Evaluations sous le numéro de référence **21444/10107**.

D. Description des parties privatives

Les parties privatives, telles que reprises au plan sous diverses teintes, sont constituées :

- de l'appartement 1 (au sous-sol et rez-de-chaussée) comprenant :
  - au sous-sol : chambre 1 avec dressing donnant sur cour - salle de bains avec coin douche et W.C. - dégagement - buanderie - vestiaire - W.C. - rangement - local technique - cave - escalier vers rez-de-chaussée ;
  - au rez-de-chaussée : cuisine - salle à manger - salon donnant sur terrasse et jardin avec citerne d'eau de pluie - escalier vers sous-sol ;
- de l'appartement 2 au 1er étage comprenant : chambre donnant sur balcon - salle de douche - buanderie - vestiaire - W.C. - séjour - cuisine donnant sur terrasse - cave ;
- de l'appartement 3 (au 2ème étage, 3ème étage et comble) comprenant :
  - au 2ème étage : cage d'escalier - hall - W.C. - séjour donnant sur balcon - cuisine donnant sur terrasse - escalier vers 3ème étage ;
  - au 3ème étage : chambre 1 - salle de douche - dressing - chambre 2 - dressing - salle de bains - W.C. - escalier vers combles ;
  - aux combles : chambre 3 - rangement - cave/combles;

- de manière générale : le plancher, les cloisons intérieures avec leurs portes, les châssis de fenêtres, les portes palières, toutes canalisations intérieures des parties privées, les installations sanitaires particulières; les conduits de cheminée et de ventilation pour autant que ces conduits soient à l'usage exclusif de l'appartement dont ils dépendent; les installations de chauffage individuel et la distribution d'eau chaude individuels des entités privatives; l'installation des ouvre-portes et parlophones se trouvant à l'intérieur des parties privatives; tout ce qui se trouve à l'intérieur des locaux privatifs et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants.

E. Description des parties communes

Les parties communes sont reprises aux plans sous teintes jaune et grise et comprennent :

- au sous-sol : hall commun avec compteurs - local poubelle - cage d'escalier - cave commune ;
- au rez-de-chaussée : hall d'entrée commun - cage d'escalier - local vélo ;
- au 1er étage : cage d'escalier ;
- au 2ème étage : cage d'escalier comprenant la volée jusqu'au palier - zone de plantation.

- de manière générale : le terrain, les éléments de construction tels que les fondations, le gros œuvre, les toitures, leur recouvrement, les corniches, les gouttières, les descentes d'eau de pluie, les égouts, les canalisations de décharge des eaux usées à l'exception des parties privatives, les canalisations d'eau et d'électricité desservant uniquement les parties communes de l'immeuble, la mitoyenneté, les murs pignons et murs de clôture, ainsi que d'une manière générale tout ce qui n'est pas à usage privatif et exclusif d'une des parties privatives.

F. Description des parties communes à usage privatif

La cour, les balcons, les terrasses et le jardin sont à l'usage exclusif des lots auxquels ils sont rattachés et tels que représentés aux plans.
Les propriétaires ou occupants de ces lots ont la charge de l'entretien courant. Les autres réparations restent à charge de la copropriété.

G. Chauffage

Chauffage individuel au gaz

H. Compteurs

Eau	3 compteurs individuels
Gaz	3 compteurs individuels
Electricité	3 compteurs individuels - 1 compteur commun

I. Servitudes

- Une servitude de passage est établie sur le fond des divers lots pour permettre les gros entretiens et réparations aux façades, toitures et autres éléments communs ;
- Une servitude de passage est établie sur le fond des divers lots pour permettre l'accès aux conduits de cheminée, ventilation, évacuation des gaz brulés des chaudières, égouttages, ventilation des décharges et des conduites.

J. Répartition des quotes-parts dans les parties communes

Le présent rapport fait référence à la loi sur la copropriété du 30/06/1994 modifiée le 02/06/2010 et le 15/05/2012 et le 18/06/2018.

La législation exige que les quotes-parts soient déterminées sur base du critère de la valeur. Nous partons du principe que la valeur dont il est question est une valeur relative entre les différents lots, elle-même fonction de divers critères tels que :

- la surface nette :

  La surface nette considérée dans le présent rapport est la surface intra-muros (SIM) définie dans le code de mesurage des surfaces applicable aux immeubles bâtis édité par l'OBGE (Ordre Belge des Géomètres-Experts). Elle est constituée par l'ensemble des surfaces intérieures dont les utilisateurs ont la jouissance directe ou indirecte, en excluant tous les éléments de construction.

  La limite entre les parties communes et privatives est fixée à l'axe des parois qui les séparent.

- l'affectation :

  L'affectation est l'usage auquel est destiné un lot.
  Le coefficient appliqué sur base de ce critère est généralement compris entre 0 et 1.

- la situation :

  Le critère de situation doit être compris comme un critère de localisation d'un lot au sein de l'immeuble dans lequel il se situe, la localisation devant être déterminée en fonction de l'étage auquel se situe le lot ainsi que de son orientation.

  Sur base du critère de localisation et sans présence d'ascenseur, un coefficient a été appliqué en fonction de l'étage auquel est situé un lot. Ainsi, les parties d'immeuble ont été pondérées suivant divers coefficients compris entre 0,50 et 1.
  Sur base du critère d'orientation, aucune distinction n'a été faite entre les différents lots.

K. Commentaires

a. Les acquéreurs successifs seront subrogés aux droits et obligations des vendeurs ;

b. Aucune recherche sur les limites juridiques mitoyennes n'a été effectuée ;

c. L'expert émet une réserve quant à la limite entre les lots ; la limite indiquée sur les plans est présumée et n'engage en rien la responsabilité de l'expert ;

d. L'expert n'a pas contrôlé l'affectation urbanistique autorisée du bien ni sa conformité aux règlementations en vigueur ;

e. Les frais éventuels de raccordement ou placement des compteurs sont à charge équivalente de chaque lot impliqué.

L. Tableau des quotes-parts en millièmes des parties communes afférentes aux parties privatives

Il a été décidé d'instaurer 1.000 quotes-parts pour l'ensemble de la copropriété.

Lot	Descriptif	SIM (m²)	Quotes-parts dans les parties communes (C.C. 577-4)	N° Parcellaire
Lot 1	Appartement 1 - habitation sous-sol	51,27	**348**	**21444 B 40 B10 P0001**
	Appartement 1 - cave	17,35		
	Appartement 1 - cour	23,86		
	Appartement 1 - habitation rez	63,71		
	Appartement 1 - escalier	4,04		
	Appartement 1 - terrasse	8,94		
	Appartement 1 - jardin	210,00		
Lot 2	Appartement 2 - habitation	82,40	**252**	**21444 B 40 B10 P0002**
	Appartement 2 - terrasse	6,62		
	Appartement 2 - balcon	1,25		
Lot 3	Appartement 3 - habitation 2ème	52,05	**400**	**21444 B 40 B10 P0003**
	Appartement 3 - terrasse	15,92		
	Appartement 3 - balcon	1,25		
	Appartement 3 - habitation 3ème	53,60		
	Appartement 3 - habitation -2,10m	6,61		
	Appartement 3 - escaliers	8,09		
	Appartement 3 - habitation combles	7,99		
	Appartement 3 - habitation -2,10m	28,26		
	TOTAL	**643,21**	**1.000**	

Ma mission étant terminée, j'ai clos et signé le présent projet d'acte de base et de division, pour servir et valoir ce que de droit à la date que dessus.

Fait à Braine-l'Alleud, le 11 octobre 2023

Sophie BEINE
Géomètre-Expert

Commune d'Ixelles
Chaussée de Vleurgat, 95
4ème Division - Section B - Parcelle n° 40 F7
Echelle : 1/150
DOSSIER N° 12227 - N° REFERENCE : 21444/10107

Dressé par: Sophie BEINE
Géomètre-Expert
légalement admise et assermentée près le Tribunal de Première Instance séant à Huy et inscrite au Conseil fédéral des Géomètres-Experts sous le n° GEO 040811
C/o De Ceuster & Associés
Rue de la Gare, 13a - 1420 Braine-l'Alleud
Tél : 02/386.04.70 - Mail : s.beine@de-ceuster.be
Braine-l'Alleud, le 11 octobre 2023

Les surfaces des parties privatives (teintes mauve, verte et bleue) qui sont reprises au tableau des quotes-parts en millièmes, ont été calculées suivant les usages ; il s'agit des surfaces correspondantes aux zones teintées du plan.

En ce qui concerne les éléments de ces zones qui sont communs (murs mitoyens, etc...), il y a lieu de se référer à l'acte de base.

Parties privatives

Parties communes à usage privatif et exclusif

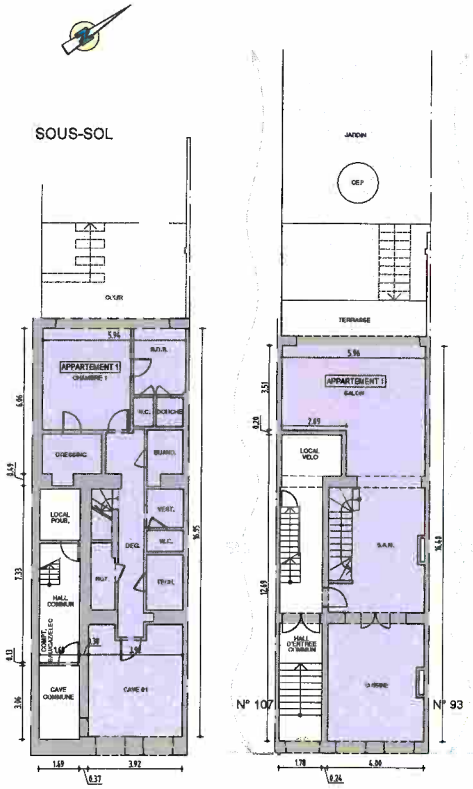
Parties communes

Ce plan a été enregistré dans la base de données des plans de l'Administration Mesures & Evaluations sous le numéro de référence 21444/10107.

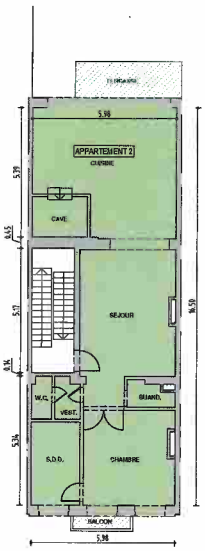
L'expert n'a pas contrôlé l'affectation urbanistique autorisée du bien ni sa conformité aux règlementations en vigueur.

Les plans ont été effectués pour la réalisation de l'acte de base et ne pourront en aucun cas être utilisés à d'autres fins.

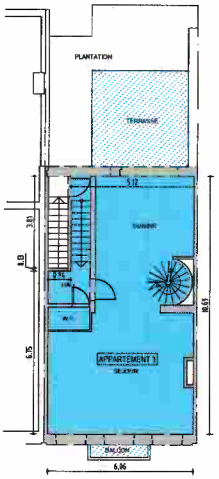
REZ-DE-CHAUSSEE



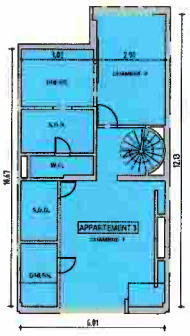
1er ETAGE



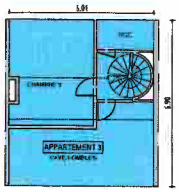
2ème ETAGE



3ème ETAGE



COMBLES



PP3IDRAA

Service Public
Fédéral
FINANCES
DOCUMENTATION PATRIMONIALE

SPF Finances - SERVICE PLAN BRABANT
Exp. : Avenue du Prince de Liège 133 - 5100 Namur

DE CEUSTER et Associés - DE CEUSTER en Vennoten
Rue de la Gare, 13
1420 Braine-l'Alleud

Votre courrier du : 11.10.2023 | Nos références : MEOW-2023-DD-01479564 | Annexe : 1

Bruxelles, le 13 octobre 2023

Demande identification préalable

Madame,
Monsieur,

Veuillez trouver en annexe la réponse à votre demande d'identification préalable du 11.10.2023.

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

Administration Mesures & Évaluations
SERVICE PLAN BRABANT

Service Public Fédéral FINANCES
DOCUMENTATION PATRIMONIALE

RÉSUMÉ PRECAD

DONNÉES GÉNÉRALES

Type de dossier : Acte de base (correction) **Numéro de plan :** 21444/10107
Nos références : MEOW-2023-DD-01479564

PARCELLES SOURCES

ID parcelle	Div. Cad.	Situation	Nature	Statut
21444 B 40 F 7 P0000	IXELLES 4 DIV	CHEE DE VLEURGAT 95	MAISON	Cadastré

IDENTIFICATION PRÉALABLE DATE DE DÉBUT : 13.06.2023

PARCELLES RÉSERVÉES

PARTIES COMMUNES

Nature	Quotités	ID parcelle
PART.COMM.GEN. BAT	1000	21444 B 40 B10 P0000

PARTIES PRIVATIVES

Dénomination : Appartement 1 **ID parcelle : 21444 B 40 B10 P0001**

Nature : APPARTEMENT #	**Niveau :** -1,0
Quotités générales : 348/1000	

Dénomination : Appartement 2 **ID parcelle : 21444 B 40 B10 P0002**

Nature : APPARTEMENT #	**Niveau :** +1
Quotités générales : 252/1000	

Dénomination : Appartement 3 **ID parcelle : 21444 B 40 B10 P0003**

Nature : APPARTEMENT #	**Niveau :** +2,+3,+4
Quotités générales : 400/1000	

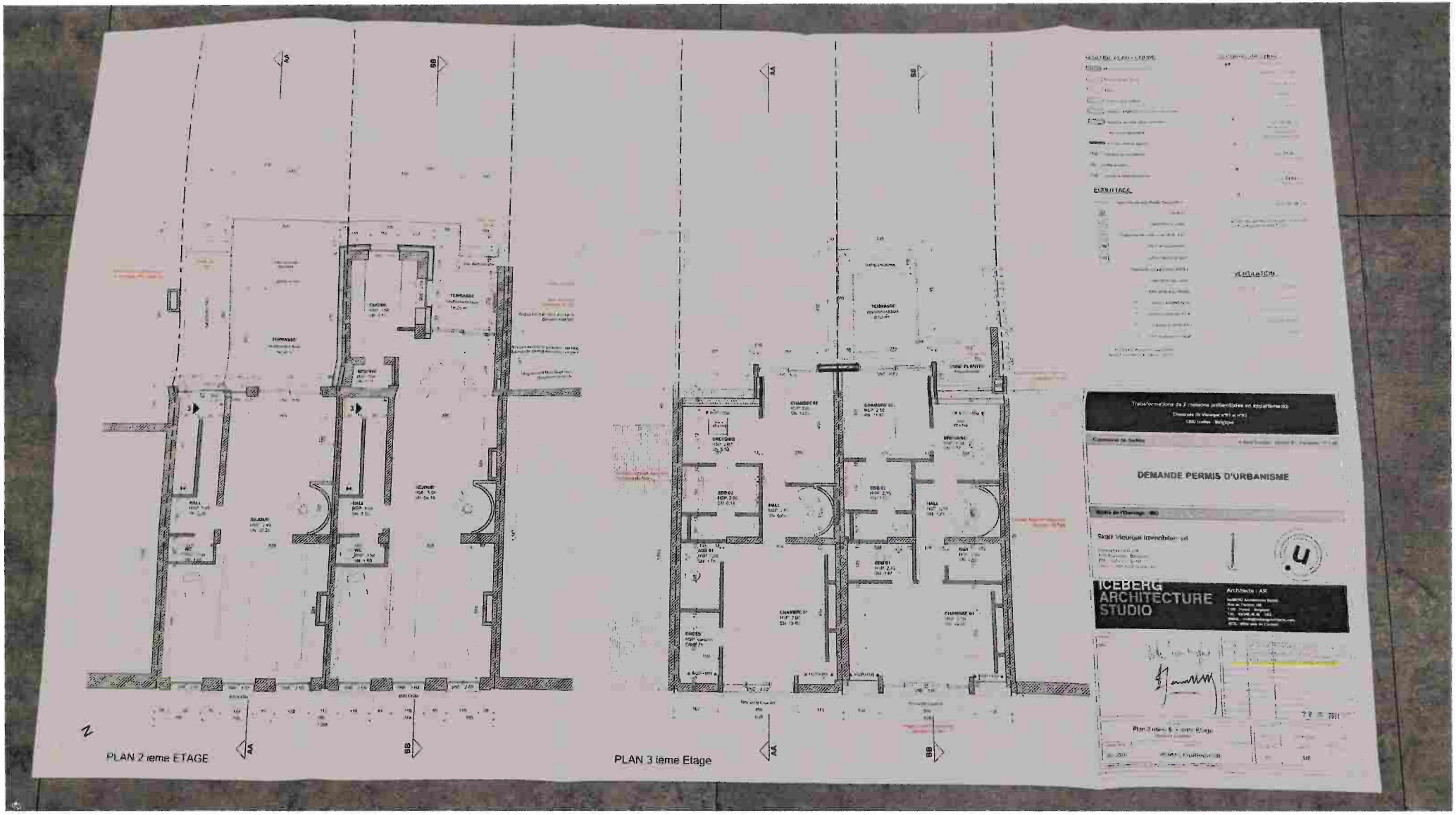
Dénomination : / **ID parcelle : 21444 B 40 B10 P0004**

Nature : APPARTEMENT #	**Niveau :** /

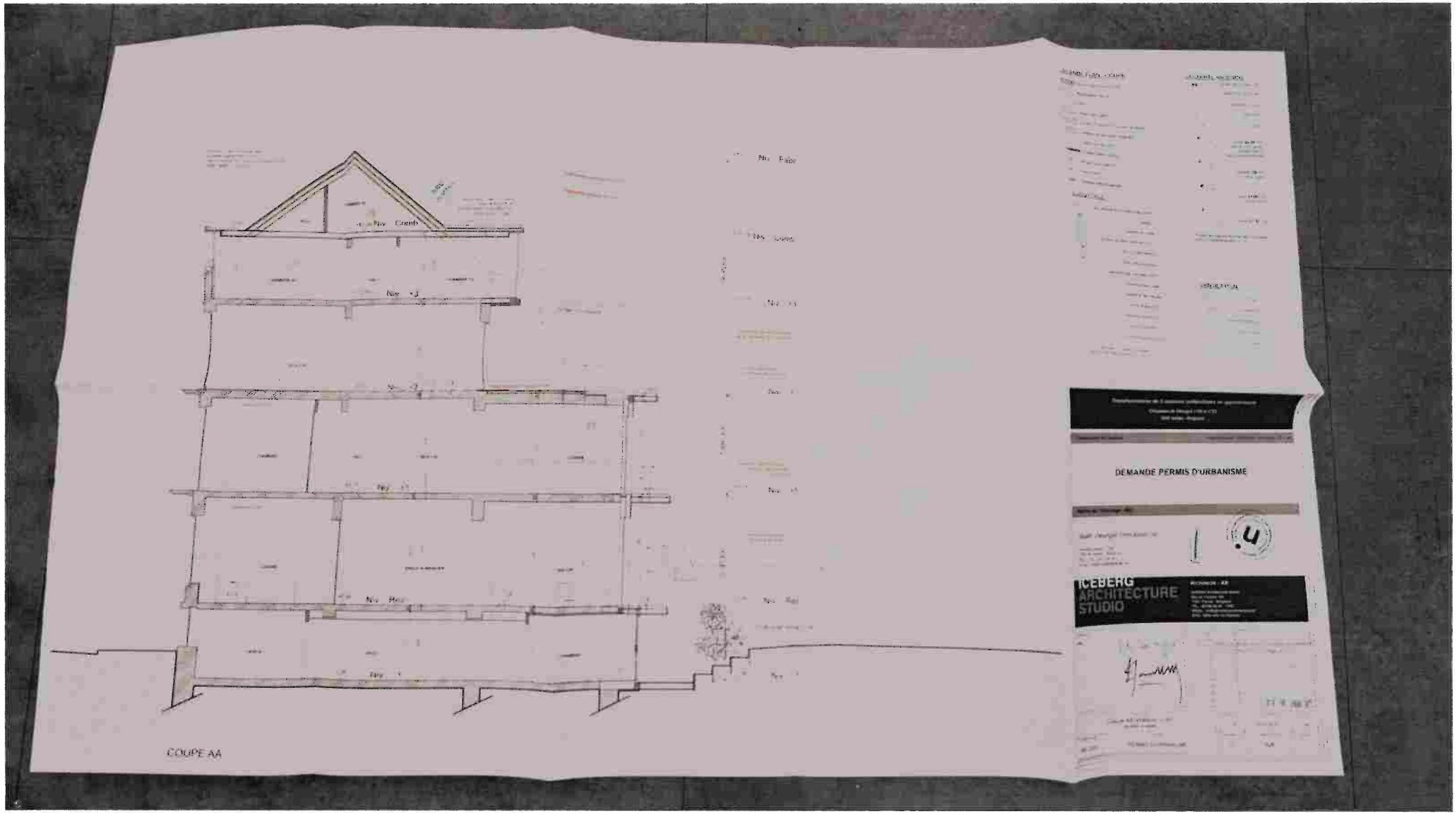
Total des quotités générales :	1000/1000

PP3IDPAA - 0032681801
DOCUMENTATION PATRIMONIALE - SERVICE PUBLIC FÉDÉRAL FINANCES


ICEBERG
ARCHITECTURE
STUDIO


PLAN 2 ieme ETAGE
PLAN 3 ieme Etage
DEMANDE PERMIS D'URBANISME
ICEBERG
ARCHITECTURE
STUDIO

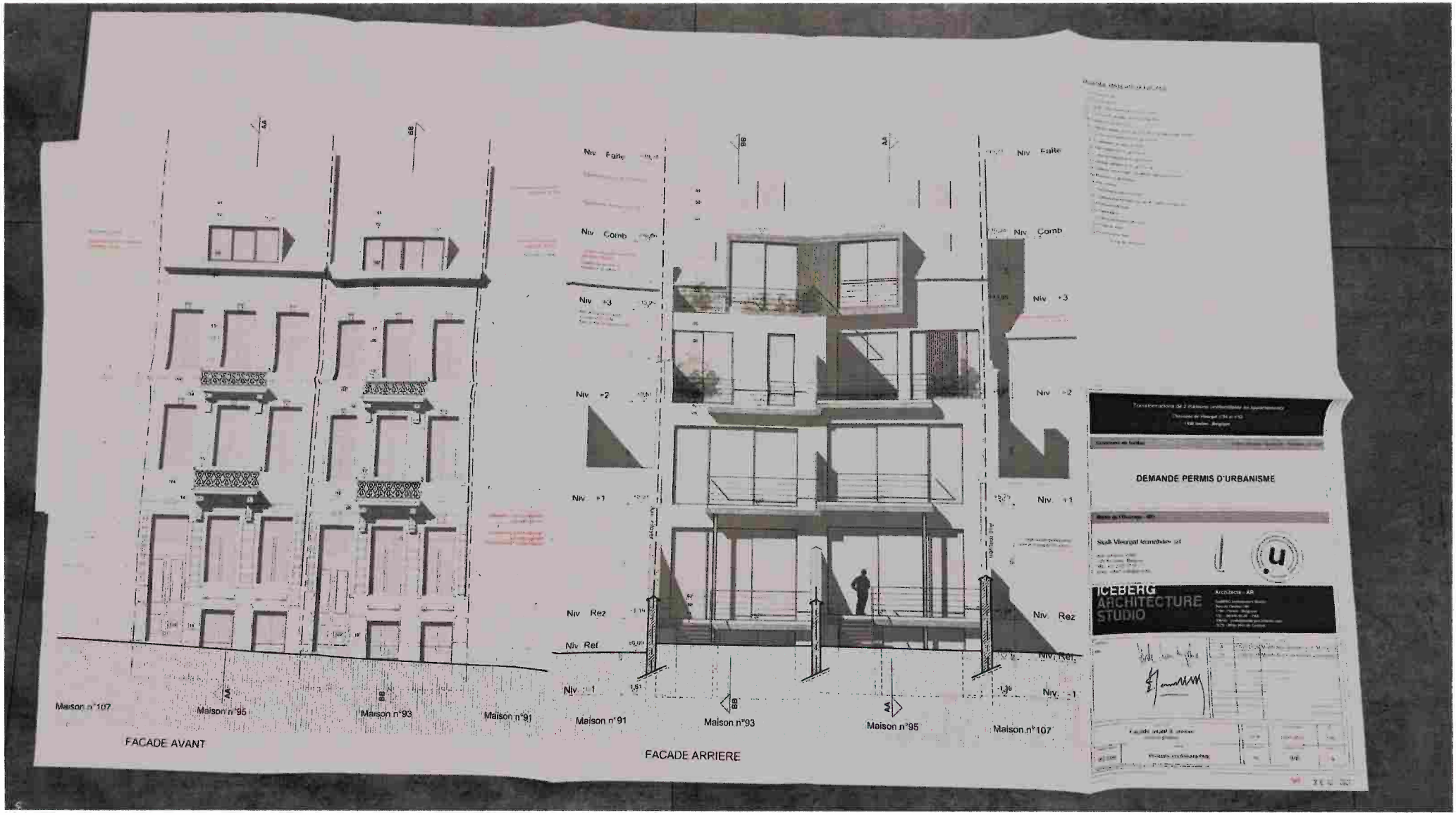

PLAN COMBLES
PLAN TOITURE
DEMANDE PERMIS D'URBANISME
ICEBERG
ARCHITECTURE
STUDIO

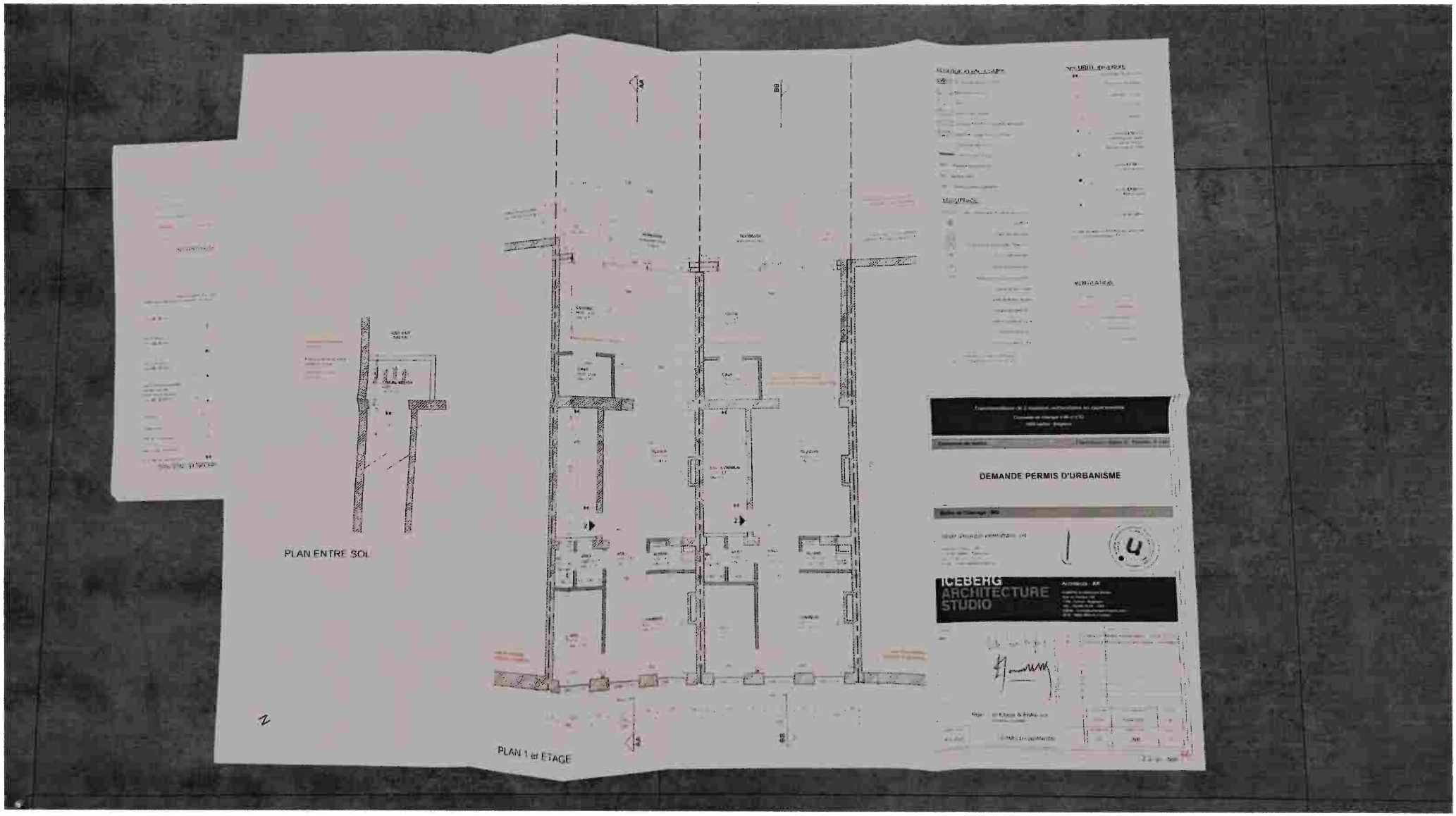


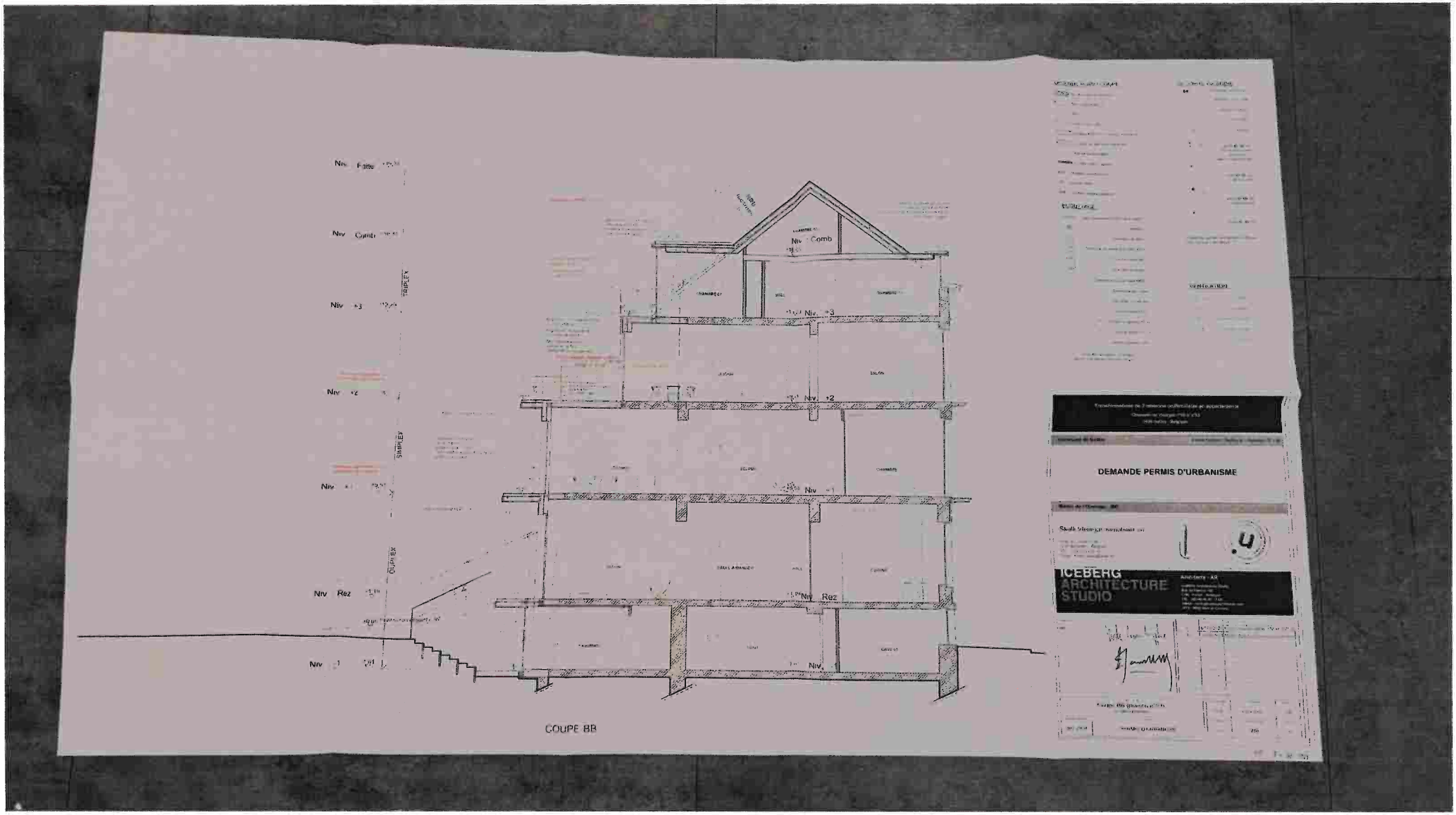
DEMANDE PERMIS D'URBANISME

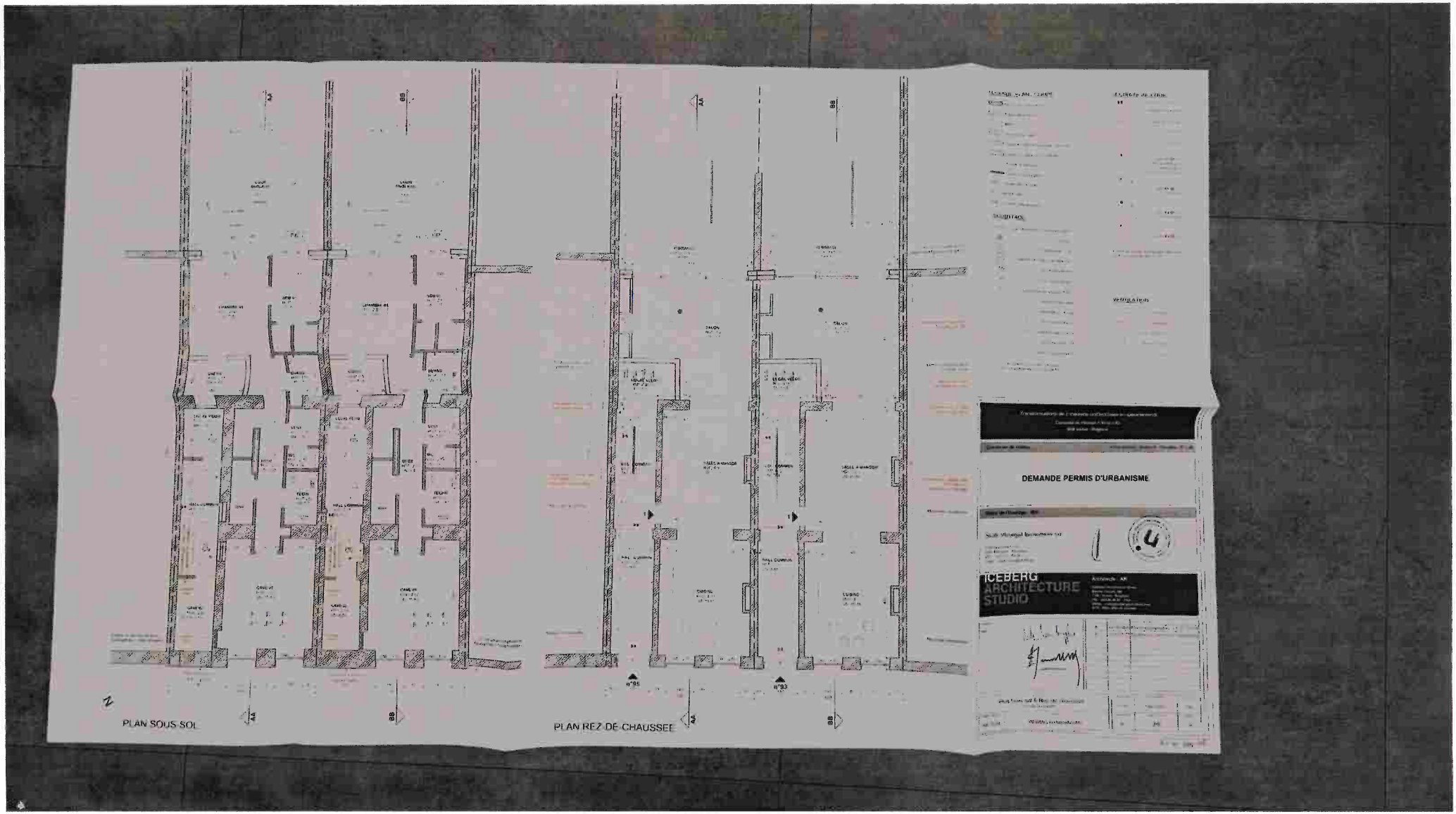
ICEBERG ARCHITECTURE STUDIO

COUPE AA


Maison n°107
Maison n°95
Maison n°93
Maison n°91
FACADE AVANT
Niv Faîte
Niv Comb
Niv +3
Niv +2
Niv +1
Niv Rez
Niv Ref
Niv -1
Maison n°91
Maison n°93
Maison n°95
Maison n°107
FACADE ARRIERE
DEMANDE PERMIS D'URBANISME
ICEBERG
ARCHITECTURE
STUDIO


PLAN ENTRE SOL
PLAN 1 et ETAGE
DEMANDE PERMIS D'URBANISME
ICEBERG
ARCHITECTURE
STUDIO


Niv Faîte
Niv Comb
Niv +3
Niv +2
Niv +1
Niv Rez
Niv -1
TRIPLEX
SIMPLEX
DUPLEX
Niv Comb
Niv +3
Niv +2
Niv +1
Niv Rez
Niv -1
COUPE BB
DEMANDE PERMIS D'URBANISME
1.4
ICEBERG
ARCHITECTURE
STUDIO


PLAN SOUS SOL
PLAN REZ-DE-CHAUSSEE
DEMANDE PERMIS D'URBANISME
ICEBERG
ARCHITECTURE
STUDIO

4/

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

COMMUNE D'IXELLES
Chaussée d'Ixelles, 168

1050 BRUXELLES

Bruxelles, 9/09/2021

Vos réf. : Votre demande du 31/08/2021
Nos réf. : T.**1990.1602**/8/BM/vh
A rappeler s.v.p.
Personne à contacter: M. SEGHERS

Adresse: Chaussée de Vleurgat, 93 - 95
1050 Bruxelles

Madame, Monsieur,

Concerne : **Demande de permis d'urbanisme pour la transformation de deux maisons unifamiliales en 6 appartements.**

Composition du dossier

Maître de l'ouvrage: Skalli Vleurgat Immobilier
Avenue Louise, 280
1050 Bruxelles (02 627 50 90)

Architecte: Iceberg architecture studio
Rue de Fierlant 108
1190 Bruxelles

Annexe: 21 plans datés du 25/06/2021, cachetés et paraphés par le Service d'Incendie à la date du 31/08/2021.

Description

La demande de permis d'urbanisme concerne la transformation de deux maisons unifamiliales en six appartements situées Chaussée de Vleurgat n° 93 et 95. L'aménagement dans les deux bâtiments est similaire.

2. Les éléments notés R, E, I, REI ou EI dans le présent rapport doivent être conformes à la NBN EN 13501, ou aux dispositions reprises à l'article 1 de l'Arrêté Royal du 13 juin 2007 - Normes de Base, ou correspondre aux mesures transitoires énoncées dans la modification de cet Arrêté Royal datant du 12/07/2012 (art. 25).

3. Le cave technique où se trouve les compteurs de gaz, électricité et eau doivent être conformes aux dispositions relatives à la résistance au feu et à l'accessibilité imposées par l'intercommunale Sibelga ou Vivaqua.

4. Les installations de chauffage, non reprises sur les plans, doivent répondre à la réglementation en vigueur.

5. Les produits pour les revêtements de toiture et terrasse présentent les caractéristiques de la classe $B_{roof}(t1)$

6. Par défaut une baie de ventilation débouchant à l'air libre, d'une section de 1 m² minimum, est prévue dans la partie supérieure de la cage d'escaliers intérieure.
   Deux exceptions à cette règle standard sont autorisées :
   - Les bâtiments comprenant 2 entités de logements n'ont pas besoin de prévoir une baie de ventilation.
   - Les bâtiments comportant 3 ou 4 unités de logements ne nécessitent pas l'installation d'une baie de ventilation mais sont équipés d'un Installation de détection incendie type 'surveillance des voies d'évacuation' .

7. Les installations électriques doivent être vérifiées par un organisme agréé par le Service Public Fédéral Economie, PME, Classes moyennes et Energie. Une suite favorable doit être réservée aux remarques formulées.

8. Les extincteurs doivent être maintenus en bon état de fonctionnement par un contrôle et un entretien annuels.

9. Détection incendie « triplex <150m²» : un compartiment qui s'étend à trois niveaux superposés avec un escalier de communication intérieure et une superficie au sol totale <150 m² doit être doivent être équipés de détecteurs interconnectés et les détecteurs sont adaptés aux risques présents.

10. Tout logement loué doit être équipé de détecteurs de fumée autonomes conformément aux dispositions de l'arrêté du gouvernement de Bruxelles-Capitale du 15/04/2004 (MB 5/05/2004).
    Pour les logements occupés par les propriétaires, l'installation de détecteurs de fumée autonomes est fortement recommandée.

11. Les portes d'accès aux locaux vélos doivent être coupe-feu de classe EI_i30 à fermeture automatique. Les parois de ces locaux doivent être EI 60.

Conclusion finale

Le service remet un rapport de prévention favorable à condition de respecter les remarques susmentionnées.

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

L'Officier-chef de service,

Col. Ing. T. du BUS de WARNAFFE

L'Officier,

Maj. Ing.
P. ROSELETH
Cpt. M. SEGHERS

Avenue de l'Héliport, 15 1000 Bruxelles
www.firebru.irisnet.be
Prévention Tél 02 208 84 30 / Fax 02 208 84 40
Email prev@firebru.irisnet.be

5/

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES « CHAUSSE DE VLEURGAT 95 à 1050 IXELLES »

Ayant son siège à Chaussée de Vleurgat, 95 à 1050 Ixelles

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Le présent règlement d'ordre intérieur comprend notamment :

- les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale,

- le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat, les modalités du renouvellement de celui-ci et de renon éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission,

- la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

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

SECTION 1 - ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES

Article 1. - Dénomination - Siège - Numéro d'entreprise - Election de domicile

Cette association est dénommée "CHAUSSE DE VLEURGAT 95 à 1050 IXELLES".

Elle a son siège dans l'immeuble sis à Chaussée de Vleurgat, 95 à 1050 Ixelles. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Elle élit domicile au domicile ou au bureau du syndic.

Article 2. - Personnalité juridique - Composition

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

- la cession ou l'attribution d'un lot donnant naissance à l'indivision;

- la transcription des présents statuts au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

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

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

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

Article 3. - Dissolution - Liquidation

a) Dissolution

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

L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à *l'unanimité des voix de tous les copropriétaires* et être constatée par acte authentique. Toutefois, l'assemblée générale ne peut la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 3.78 à 3.100 du Code civil.

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

b) Liquidation

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

L'assemblée générale des copropriétaires ou, si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic, désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 2:87 à 2:89, 2:97 à 2:102, §1er, 2:106 et 2:147 du Code des sociétés et des associations sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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

L'acte de clôture de liquidation contient :

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

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

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

Article 4. - Patrimoine de l'association des copropriétaires

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

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

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

Article 5. - Objet

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

Article 6. - Solidarité divise des copropriétaires

Sans préjudice de l'article 3.92, §6, du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87, § 6, soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

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

Article 7. - Actions en justice -

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

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

SECTION 2 -ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DES COPROPRIÉTAIRES

Article 8. - Pouvoirs

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

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

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

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

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

Article 9. - Composition

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

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

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

Article 10. - Procurations

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

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

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

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

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

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

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

Article 12. - Convocations

a) Principes

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

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

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

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

Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant

les parties communes Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif. Dès qu'il a intenté l'une des actions visées à l'article 3.92 §§ 4 et 5 du Code civil, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

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

d) Délais et modes d'envoi

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

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

e) Adresse de convocation

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

f) Syndic et syndic provisoire

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice de l'application de l'article 3.87, §7, alinéa 6, du Code civil.

g) Consultation

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

Frais

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

Article 13. - Ordre du jour

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

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

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 3.87 § 3 du Code civil. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

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

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

La première assemblée sera convoquée, le cas échéant par le syndic désigné par le règlement de copropriété ou par le syndic désigné par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt conformément à l'article 3.89 §1 du Code civil, dès que l'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique.

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

Article 14. - Constitution de l'assemblée

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

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

Article 15. - Présidence - Bureau - Feuille de présence

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

Ils peuvent être réélus.

S'il est désigné par l'assemblée générale conformément à l'article 3.87, §10, alinéa 2, du Code civil, le syndic remplit le rôle de secrétaire.

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

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

Article 16. -Délibérations

a) Droit de vote

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

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

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire. Il ne peut agir en qualité de mandataire d'un copropriétaire conformément à l'article 3.87, §7, du Code civil.

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

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

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

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

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

c) Règles de majorité

1° Majorité absolue

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

2° Majorité spéciale - Unanimité

L'assemblée générale décide :

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

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

b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, § 5, 2° ;

c) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 3.89, § 5, 2°, du Code civil;

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

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

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

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

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

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

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

f) de la modification des statuts en fonction de l'article 3.84, alinéa 4, du Code civil;

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

h) de la démolition ou de la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites au paragraphe 3 de l'article 3.88 du Code civil.

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

- de dissoudre l'association des copropriétaires.

- de la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 3.85, § 1er, alinéa 2.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité qualifiée requise par la loi, décide de travaux, de la division ou la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.
Lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.

d) Considérations pratiques

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

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

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

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

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

e) Vote par écrit

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

f) Procès-verbaux - Consultation

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

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

Le syndic consigne les décisions visées aux §§ 10 et 11 de l'article 3.87 du Code civil dans le registre prévu à l'article 3.93, § 4, dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant, le cas échéant en vertu de l'article 3.87, § 1er, alinéa 2, du droit de vote à l'assemblée générale, et aux autres syndics. Si l'un d'eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

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

CHAPITRE II – ASSEMBLEE PARTICULIERE

Article 17.- Statut et organisation

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

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

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

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

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

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

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

Article 18. – Nomination

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

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

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

Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité. Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant, la durée de son mandat.

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

Article 19. - Révocation - Délégation - Syndic provisoire

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

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

Article 20. - Publicité

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

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

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

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

Article 21. - Responsabilité - Délégation

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

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

Article 22. - Pouvoirs

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

1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;

2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;

3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires conformément à l'article 3.86 § 3 du Code civil;

4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes; sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;

5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 3.94, §2, du Code civil dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ainsi que, le cas échéant, le relevé de la mise à jour de toutes les dettes qui seraient couvertes par le privilège immobilier dont dispose l'association des copropriétaires ainsi que l'actualisation des informations dont question à l'article 3.94, § 1 du Code civil;

6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.

La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble;

7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété;

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

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

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

11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, § 1, 1°, *c)* du Code civil, une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré;

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

13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital;

14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre des actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément

à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires;

15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. La copropriété comportant moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, il est autorisé à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 3.86, § 3, alinéas 2 et 3 du Code civil, les créances et les dettes des copropriétaires;

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

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

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

Le syndic veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

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

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

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

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

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

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

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

Article 23. - Rémunération

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

Article 24. - Démission - Fin de sa mission

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

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

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

CHAPITRE IV- COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES

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

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

Article 25. - Définition

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

Article 26. - Modifications

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

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

Article 27. - Règlement de tous différends

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

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

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

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

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

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

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

Article 28. - Tranquillité

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

Il est conseillé aux propriétaires et occupants :

- de régler le volume des télévisions, chaînes stéréo, pianos et autres instruments de musique, des sonneries de téléphone, imprimantes et en général de tout appareil susceptible de faire du bruit, de telle sorte que leur audition ne soit pas perceptible dans les lots privatifs voisins, spécialement dans les chambres à coucher entre vingt-deux heures et huit heures, ou d'utiliser des écouteurs;

- d'éviter l'utilisation des sanitaires (bain, douche, chasse de water-closet) entre vingt-trois heures et six heures;

- lorsque le sol du living, du hall et des couloirs n'est pas recouvert de tapis plain mais de dalles ou de parquet, de placer des dômes de silence aux pieds des sièges et de porter des chaussures d'intérieur;

- d'éviter de traîner dans leur lot privatif, des tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier les robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, et caetera ...) doivent être effectués en semaine entre huit et dix-huit heures, samedis, dimanches et jours fériés exclus.

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

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

Article 29. - Terrasses

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

Il est interdit :

- d'y remiser des meubles, sauf ceux de jardin;

- d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes, et caetera ...

- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, et caetera ...

- de suspendre des bacs à fleurs aux balustrades, côté extérieur.

Les occupants de l'immeuble sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les terrasses et balcons, comme ne pas y déposer de nourriture ou de boissons.

Article 30. - Conseils et recommandations

a) Sanitaires

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

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

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

b) Instructions en cas d'incendie

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

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

c) Locaux vide-ordures

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

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

d) Fermetures des portes de l'immeuble

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

*

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, le comparant a signé avec nous, notaires, à Bruxelles, le 26 octobre 2023.

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Gérard INDEKEU à Bruxelles le 26/10/2023,
répertoire 2023/1170

Rôle(s): 37 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE BRUXELLES 5 le treize décembre deux mille vingt-trois (13-12-2023)

Réference ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 30839

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

Référence STIPAD:

Le receveur

Imprimé par iNot

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Annexe eRegistration
Annexe à l'acte du notaire Gérard INDEKEU à Bruxelles le 26/10/2023,
répertoire 2023/1170

Rôle(s): 51 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE BRUXELLES 5 le treize décembre deux mille vingt-trois (13-12-2023)

Réference ASSP (6) Volume 0 Folio 100 Case 7781

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

Le receveur

Imprimé par iNot

eRegistration - Hypotheekformaliteit

Hypotheekrelaas

Akte van notaris Gérard INDEKEU te Bruxelles van 26/10/2023,
repertorium 2023/1170

Enregistré au bureau hypothécaire de : Brussel-Bruxelles 5 November 17, 2023 (17-11-2023)

Ref. : 51-T-17/11/2023-12379

Bedrag : deux cent quarante euros (€ 240,00)

Te storten op rek IBAN BE60 679200302370 - BIC PCHQBEBB

De hypotheekbewaarder

geprint door iNot

POUR EXPEDITION CONFORME