



13 décembre 2010

Résidence « Chantier 19 »  
Quai du Commerce 11 et Quai du Chantier 19  
A Bruxelles

## ACTE DE BASE

---

"Pierre PAULUS de CHATELET et Françoise MONTFORT, Notaires associés"  
Société civile à forme de société privée à responsabilité limitée  
Numéro d'Entreprise 865.973.933  
Rue de l'Eglise 34  
1330 RIXENSART

"Pierre PAULUS de CHATELET et Françoise MONTFORT, Notaires associés"  
Société civile à forme de société privée à responsabilité limitée  
Numéro d'Entreprise 865.973.933  
Rue de l'Eglise 34  
1330 RIXENSART

Répertoire numéro 17.716

## L'AN DEUX MILLE DIX Le treize décembre

Devant nous, Maître Pierre PAULUS de CHATELET, notaire  
associé à Rixensart.

### A COMPARU.

La société privée à responsabilité limitée « **JRTLM** », ayant son  
siège social à 1000 Bruxelles, Quai du Chantier 19, constituée le vingt  
et un novembre deux mil six aux termes d'un acte reçu par le notaire  
Pierre PAULUS de CHATELET à Rixensart, publiée aux annexes du  
Moniteur belge sous le numéro 20061205-81633.  
Numéro d'entreprises 0885.248.625.

Ici représentée conformément à l'article 20 des statuts par ses  
gérants :

1/ Madame MEULENBBERGS Godelieve Alida Alfonsina,  
domiciliée à 3090 Overijse, Zilverbeekdreef, 23.

2/ Monsieur TREPFESCH Jean-Roger, domicilié à 3090 Overijse,  
Zilverbeekdreef, 23

Nommés à cette fonction aux termes de l'assemblée générale  
suivant la constitution de la société, comme dit ci-dessus.  
Laquelle comparante, représentée comme dit est, nous a  
déclaré ce qui suit :

### CHAPITRE I - EXPOSE PREALABLE

#### A. LADITE SOCIETE EST PROPRIETAIRE DU BIEN

SUIVANT :

#### Ville de BRUXELLES (Douzième division)

Un immeuble sis à l'angle du Quai du Commerce, 11 et du Quai  
du Chantier 19, comprenant caves, rez-de-chaussée, premier et  
deuxième étages, grenier avec entrées au Quai du Commerce et au Quai  
du Chantier, présentant une largeur de façade de quinze mètres quatre  
vingt centimètres au Quai du Commerce et y présentant une largeur de  
façade de trente-deux mètres trente centimètres au Quai du Chantier,  
cadastré selon titre et extrait cadastral récent section N numéro  
1388/C pour une superficie de cinq ares trente-deux centiares, repris  
au cadastre en nature d'entrepôt Quai du Commerce 11.  
Revenu cadastral : six mille quatre cent vingt-cinq euros  
(6.425 EUR)

#### Origine de propriété trentenaire.

La société JRTLM est propriétaire dudit bien pour l'avoir acquis  
de « Le secrétariat des Affaires Arabes du Congrès Général du Peuple »,  
1

Tenant à Bxl 1 - 48 - T - 17101/2011 - 00429

organisme de droit public lybien ayant la personnalité juridique et ayant son siège social à Tripoli (Libye), suivant acte reçu par le notaire sousigné à l'intervention du notaire Paul MASELIS, à Schaerbeek, le 14 décembre 2006, transcrit au premier bureau de Bruxelles, sous les références 48-T-22/12/2006-10.302.

Le secrétariat des Affaires Arabes du Congrès Général du Peuple, avait acquis le bien prédécrit de Mademoiselle MARCHAL Eliane Berthe Alberte Yvonne, née à Uccle le treize février mil neuf cent trente-trois, demeurant à Ohain, aux termes d'un acte de vente reçu par les notaires Fernand Lefere à Bruxelles et Guy Torrekens à Rhode-Saint-Genèse en date du vingt-quatre mars mil neuf cent septante-sept, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles le quinze avril suivant, volume 5556 numéro 14.

A l'origine et depuis plus de trente ans le dit bien appartenait à Monsieur MARCHAL Achille Frédéric Joseph et son épouse Madame CEYTAIRE Yvonne Anne Louise Eugénie à Saint-Gilles-lez-Bruxelles.

Les époux Marchal-Ceytaire précités sont décédés respectivement le dix-huit avril mil neuf cent cinquante-huit et le quatre mars mil neuf cent septante et un, laissant pour seuls et uniques héritiers leurs deux enfants étant 1) Monsieur MARCHAL René Jean Auguste Achille, à Forest-Bruxelles, et 2) Mademoiselle MARCHAL Eliane prénommée.

Suivant acte de partage reçu par le notaire Torrekens précité, en date du vingt-cinq octobre mil neuf cent septante-trois, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles le trente octobre suivant, volume 5233 numéro 3, le bien prédécrit a été attribué, avec d'autres biens à Mademoiselle MARCHAL Eliane prénommée.

**Urbanisme**

A- Conformément à l'article 98 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), la comparante, représentée comme dit est, déclare

a) que le plan régional d'affectation du sol prévoit que le bien objet des présentes a pour affectation : zone mixte d'habitation.

b) que le bien ne fait pas l'objet d'un permis de lotir, mais bien d'un permis de bâtir délivré le 8 juillet 2010 dont question ci-après.

B- Le notaire instrumentant réitère cette information, au vu de la seule lettre reçue de la Ville de Bruxelles, en date du 20 août 2010, soit moins de quarante jours après l'envoi de la demande renseignements adressée par ses soins en date du 2 août 2010.

Cette lettre est textuellement reproduite ci-après :

**« Pour le territoire où se situe le bien :**

**a) en ce qui concerne la destination :**

**Il existe un plan régional d'affectation du sol approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 qui inscrit ce bien dans la carte d'affectation du sol :**

- ° en zone mixte d'habitation (voir aussi la carte des bureaux admissibles)
- ° en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

L'IBGE a répondu au Notaire instrumentant soussigné en date du 12 août 2010. L'attestation de l'IBGE indique : « La parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol dans la catégorie 0. Les informations détaillées relatives à cette parcelle n'ont pas encore fait l'objet d'une procédure de validation. Par lettre du 20 août 2010, le Notaire a demandé la dispense visant les copropriétés. Par courrier du 6 septembre 2010, l'IBGE a décidé d'octroyer la dispense vu que la

relative au bien vendu.  
Gestion de l'Environnement (IBGE) de lui délivrer l'attestation du sol notaire instrumentant soussigné a demandé par courrier recommandé/par voie électronique, à l'Institut Bruxellois pour la Conformément à l'article 12 paragraphe 1 de l'Ordonnance, le premier janvier deux mille dix.

gestion et à l'assainissement des sols pollués, entrée en vigueur le contenues dans l'Ordonnance du cinq mars deux mille neuf relative à la Les parties déclarent avoir été informées des obligations

mille neuf).  
pollués du cinq mars deux mille neuf (Moniteur Belge du dix mars deux  
Ordonnance relative à la gestion et à l'assainissement des sols  
du quatre mars mil neuf cent nonante-neuf).

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

#### **Permis d'environnement** **Environnement - Gestion des sols pollués**

- ....
- rénovation.
  - Un espace de développement renforcé du logement et de la
  - Un périmètre de contrat de quartier ;
- Le bien est situé dans :

#### **e) autres renseignements:**

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

#### **préemption :**

**d) en ce qui concerne l'existence d'un périmètre de**  
plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris.

A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun  
**porterait sur le bien:**

**c) en ce qui concerne une expropriation éventuelle qui**

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

° en bordure d'un espace structurant (côté Quai du commerce)  
Il existe un plan particulier d'affectation du sol approuvé par  
Arrêté de l'Exécutif du 08/04/1993 (n°60-07 bis)

présomption de pollution du sol, telle que citée dans l'attestation du sol portant la référence 002297182, ne concernait pas exclusivement le lot objet de l'aliénation de droits réels.

Une copie de l'attestation et de la dispense a été remise à l'acquéreur qui le reconnaît.

La partie vendeuse déclare qu'elle ne détient aucune information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de ladite attestation et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance, aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans les parties communes ou dans le lot privatif vendu.

**B. MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE ET DE L'INDIVISION FORCEE**

1) Ladite société a transformé, à ses frais, ledit bien en un immeuble à appartements multiples, étant un édifice à étages sur rez-de-chaussée commercial et sous-sols divisé en divers lots qui portera la dénomination « Chantier 19 »

Les plans dudit immeuble ont été dressés en date du 8 décembre 2008 par la société privée à responsabilité limitée « Meuli & co » dont les bureaux sont établis à 1000 Bruxelles, Quai du Chantier 19 à 1000 Bruxelles.

Les originaux de ces documents demeureront annexés aux présentes (annexes 2 à 10).

2) Le permis de bâtir de la transformation de cet immeuble a été délivré par le Collège des Bourgmestres et Echevins de la commune de Bruxelles en date du 8 juillet 2009 sous les références suivantes: « 4C/08 »

L'original de ce document demeurera annexé aux présentes (annexe 1).

3) La note technique et descriptive pour cet acte de base a été établie par Monsieur Marc Vanlenteren, géomètre-expert, dont les bureaux sont établis à 1170 Watermaal-Boitsfort, avenue Léopold, Wiernelaan, 127 boîte 10, en date du 18 octobre 2010.

L'original de ce document demeurera annexé aux présentes (annexe 11).

4) En vue de la division de l'immeuble, la comparante, représentée comme dit est, prie le notaire soussigné d'acter sa volonté d'établir la division et de placer sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée ledit immeuble et ce dès la mutation d'un des lots au régime de la propriété horizontale en conformité de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre formant les articles 577-2 à 577-14 du Code civil. Cet immeuble est divisé en lots privés formant des biens juridiquement distincts. Chacun de ceux-ci comprend :

- une partie en propriété privative et exclusive;
- une quote-part dans les parties communes de la copropriété.

Cette quote-part dans les parties communes attribuée à un lot en fait partie intégrante et en est inséparable, toute transmission de ce lot entraînera la transmission des quotités dans les parties communes y attachées.

«... Les acquéreurs devront en outre se conformer à toutes servitudes et conditions spéciales que l'examen des anciens titres de propriété pourrait révéler ainsi que toutes servitudes mentionnées au procès-verbal d'adjudication définitive clôturée par les notaires Barbé et Müller à Bruxelles, le huit octobre mil huit cent quatre-vingt-neuf, transcrit, et seront de ce chef, subrogés d'une façon générale, dans tous les droits et obligations de la vendeuse. »

titre de propriété :  
 existe aucune autre que celles reprises ci-après littéralement dans son  
 aucune servitude sur l'immeuble vendu et qu'à sa connaissance il n'en  
 Le comparant déclare qu'il n'a personnellement consenti  
 Servitudes (vis-à-vis des tiers à la copropriété)

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

articles 692 et suivants du code civil.  
 des parties ou la destination du père de famille consacrée par les  
 propriétaire différent : elles trouvent leur fondement dans la convention  
 dès que les fonds dominant ou servant appartiennent chacun à un  
 Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance  
 appartenant à des propriétaires différents.

état de choses qui constituera des droits de servitude si ces lots  
 figuré aux plans ci-annexés, créera entre les différents lots privatifs, un  
 La transformation de l'ensemble immobilier, tel que décrit et  
 immeuble)

Servitudes (nées de la mise en copropriété du présent

#### DU PERE DE FAMILLE

#### C. SERVITUDES CONVENTIONNELLES OU PAR DESTINATION

Annexe 11 - Rapport du géomètre-expert immobilier.

Annexe 10 - Plan façade nord

Annexe 9 - Plan façade ouest

Annexe 8 - Plan de coupe B

Annexe 7 - Plan de coupe A

Annexe 6 - Plan du troisième étage (niveau 3)

Annexe 5 - Plan du deuxième étage (niveau 2)

Annexe 4 - Plan du premier étage (niveau 1)

Annexe 3 - Plan du rez-de-chaussée (niveau 0)

Annexe 2 - Plan des caves au sous-sol

Annexe 1 - Permis de bâtir.

transcrits) :  
 5) La comparante remet au notaire soussigné les documents  
 suivants destinés à demeurer annexés au présent acte (plans non

## **CHAPITRE II - DESCRIPTION DES LOTS ET REPARTITION DES PARTIES COMMUNES ET DES CHARGES.**

### Article 1

Tout propriétaire, locataire ou simple occupant d'un lot ou d'une partie de ce lot devra respecter la totalité des présents statuts de cette copropriété. Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devra mentionner l'existence des statuts de l'immeuble et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, locataires, occupants ou ayants droit.

### Article 2 - Etat descriptif de division de l'immeuble.

L'immeuble a été divisé en lots privés: 8 appartements privés, deux rez-de-chaussée commerciaux dont un avec cave attenante au sous-sol, 9 caves privées et un garage privatif.

La description en est donnée en regardant l'immeuble, face à la façade principale.

Les dix millièmes sont calculés eu égard à la valeur respective des lots.

Ces lots sont ainsi composés:

Au NIVEAU -1 : SOUS-SOL

1 / la cave 1 comprenant :

a) En propriété privée et exclusive

La cave proprement dite avec sa porte

b) En copropriété et indivision forcée

Les quinze/dixmillièmes des parties communes dont le terrain

(15/10.000ièmes)

2 / la cave 2 comprenant :

a) En propriété privée et exclusive

La cave proprement dite avec sa porte

b) En copropriété et indivision forcée

Les seize/dixmillièmes des parties communes dont le terrain

(16/10.000ièmes)

3 / la cave 3 comprenant :

a) En propriété privée et exclusive

La cave proprement dite avec sa porte

b) En copropriété et indivision forcée

Les neuf/dixmillièmes des parties communes dont le terrain

(9/10.000ièmes)

4 / la cave 4 comprenant :

a) En propriété privée et exclusive

La cave proprement dite avec sa porte

b) En copropriété et indivision forcée

Les neuf/dixmillièmes des parties communes dont le terrain

(9/10.000ièmes)

5 / la cave 5 comprenant :

a) En propriété privée et exclusive

La cave proprement dite avec sa porte

b) En copropriété et indivision forcée

Les huit/dixmillièmes des parties communes dont le terrain

(8/10.000ièmes)

Le futur propriétaire de ce lot est autorisé à y placer une chaudière individuelle, ceci au lieu indiqué en vert au plan du rez-de-chaussée. Cette chaudière est raccordée avec la cheminée via un trou dans le plafond et ensuite par un étui entre le sol et le plafond du premier étage. Les frais de cette installation sont entièrement à charge du futur

dont le terrain (936/10.000èmes)

Les neuf cent trente-six/dixmillièmes des parties communes

b) En copropriété et indivision forcée

sanitaire privatif.

« bureau » proprement dits, un atelier polyvalent arrière et un bloc

Un hall privatif (y compris la porte palière), deux espaces

a) En propriété privée et exclusive

**2/ Le bureau 0.2** comprenant :

communes dont le terrain (1285/10.000èmes)

Les mille deux cent quatre-vingt-cinq/dixmillièmes des parties

b) En copropriété et indivision forcée

accessible par un escalier intérieur privatif.

- Au sous-sol : l'ensemble des « caves commerce »,

autre protection similaire), un magasin proprement dit, une réserve.

du Quai du Commerce (y compris sa porte et l'éventuel volet ou toute

gros-œuvre fermé « casco » comprenant une entrée particulière à front

- Au rez-de-chaussée : une surface commerciale à l'état de

a) En propriété privée et exclusive

**1/ La surface commerciale 0.1** comprenant :

Au NIVEAU 0 : REZ-DE-CHAUSSEE

(10/10.000èmes)

Les dix/dixmillièmes des parties communes dont le terrain

b) En copropriété et indivision forcée

La cave proprement dite avec sa porte

a) En propriété privée et exclusive

**9/ la cave 9** comprenant :

(15/10.000èmes)

Les quinze/dixmillièmes des parties communes dont le terrain

b) En copropriété et indivision forcée

La cave proprement dite avec sa porte

a) En propriété privée et exclusive

**8/ la cave 8** comprenant :

(10/10.000èmes)

Les dix/dixmillièmes des parties communes dont le terrain

b) En copropriété et indivision forcée

La cave proprement dite avec sa porte

a) En propriété privée et exclusive

**7/ la cave 7** comprenant :

(11/10.000èmes)

Les onze/dixmillièmes des parties communes dont le terrain

b) En copropriété et indivision forcée

La cave proprement dite avec sa porte

a) En propriété privée et exclusive

**6/ la cave 6** comprenant :



propriétaire de ce lot. De la même façon ce propriétaire est autorisé à y mettre une aération pour ce local.

Le propriétaire de ce lot est également autorisé à faire installer une installation "airco" au toit plat du rez-de-chaussée.

Cette installation doit être placée d'une façon esthétique et doit être silencieuse.

Dans tous les cas le propriétaire du bureau 0.2 est responsable de l'étanchéité du toit plat du premier étage et du rez-de-chaussée après travaux.

### **3/ Le garage 0.3** comprenant :

a) En propriété privée et exclusive

Le garage proprement dit avec sa porte (y compris sa porte à

rue) et un dégagement arrière comprenant une volée montante d'escalier vers le premier étage (entité App.1.3). Cette volée d'escalier est présumée condamnée (fermeture du trou d'escalier au niveau du 1<sup>er</sup> étage) sauf si les deux entités appartiennent au même propriétaire.

b) En copropriété et indivision forcée

Les cent trente-neuf / dixmillièmes des parties communes dont

le terrain (139/10.000ièmes)

AU NIVEAU 1 : PREMIERE ETAGE

### **1/L'appartement 1.1** comprenant :

a) En propriété privée et exclusive

Un hall d'entrée privatif (y compris sa porte palière), avec

logette-WC, desservant successivement une chambre à coucher « enfant » avec salle de douche privative, une chambre à coucher « parents » avec salle de bain privative, une pièce de séjour (salon/salle à manger) avec cuisine ouverte et une réserve avec chauffage.

b) En copropriété et indivision forcée

Les neuf cent trente/dixmillièmes des parties communes dont

le terrain (930/10.000ièmes)

### **2/L'appartement 1.2** comprenant :

a) En propriété privée et exclusive

Un hall d'entrée privatif (y compris sa porte palière) avec

logette-WC, donnant accès à une pièce de séjour (salon et salle à manger) avec cuisine ouverte d'où on accède à une réserve avec chauffage, et à un sas de nuit qui dessert une chambre à coucher « parents » avec salle de bain privative, et une chambre à coucher « enfant » avec salle de douche privative.

b) En copropriété et indivision forcée

Les mille dix-huit / dixmillièmes des parties communes dont le

terrain (1018/10.000ièmes)

### **3/L'appartement 1.3** comprenant :

a) En propriété privée et exclusive

A l'état de gros-œuvre fermé « casco » comprenant un local

« habitable » à aménager, trois pièces arrières à vocation d'atelier, dont une avec l'escalier montant depuis le garage situé au rez-de-chaussée (pour condition de communication voir entité Garage 0.3) et une logette WC.

b) En copropriété et indivision forcée

Les cinq cent quarante-neuf/dixmillièmes des parties

NIVEAU 2 : DEUXIEME ETAGE

**1/L'appartement 2.1** comprenant :

a) En propriété privée et exclusive

Un hall d'entrée privatif (y compris sa porte palière), avec

logette-WC, desservant successivement une chambre à coucher

« enfant » avec salle de douche privative, une chambre à coucher

« parents » avec salle de bain privative, une pièce de séjour (salon/salle

à manger) avec cuisine ouverte et une réserve avec chaufferie.

b) En copropriété et indivision forcée

Les neuf cent trente-huit/dixmillièmes des parties communes

dont le terrain (938/10.000ièmes)

**2/L'appartement 2.2** comprenant :

a) En propriété privée et exclusive

Un hall d'entrée privatif (y compris sa porte palière) avec

logette-WC, donnant accès à une pièce de séjour (salon et salle à

manger) avec cuisine ouverte d'où on accède à une réserve avec

chaufferie , et à un sas de nuit qui dessert une chambre à coucher

« parents » avec salle de bain privative, et une chambre à coucher

« enfant » avec salle de douche privative.

b) En copropriété et indivision forcée

Les mille sept/dixmillièmes des parties communes dont le

terrain (1.007/10.000ièmes)

**3/L'appartement 2.3** comprenant :

a) En propriété privée et exclusive

Une pièce de séjour (y compris la porte palière) avec cuisine

ouverte, d'où on accède à une logette WC, à une réserve avec chaufferie

et à une chambre à coucher avec salle de bains communicante.

b) En copropriété et indivision forcée

Les cinq cent quarante/dixmillièmes des parties communes

dont le terrain (540/10.000ièmes)

AU NIVEAU 3 : TROISIEME ETAGE

**1/ L'appartement 3.1/2** comprenant :

a) En propriété privée et exclusive

Un hall d'entrée (y compris sa porte palière) avec vestiaire,

donnant accès à une grande pièce de séjour (salon et salle à manger)

avec cuisine semi-ouverte (avec réserve/chaufferie), d'où on accède à

une logette WC et à un hall de nuit qui dessert deux chambres à

coucher « enfant », une salle de douches, une logette WC et un studio

« parents » avec chambre à coucher, dressing et salle de bains. Terrasse

en jouissance privative et exclusive accessible par le séjour.

b) En copropriété et indivision forcée

Les mille neuf cent cinquante-sept/dixmillièmes des parties

communes dont le terrain (1.957/10.000ièmes).

**2/L'appartement 3.3** comprenant :

c) En propriété privée et exclusive

Un sas d'entrée privative (y compris sa porte palière), avec

logette WC, séjour donnant accès à une pièce de séjour avec cuisine

ouverte, d'où on accède à une chambre à coucher avec salle de bains communicante.

d) En copropriété et indivision forcée  
Les cinq cent nonante-huit/dixmillièmes des parties communes dont le terrain (598/10.000ièmes)  
ENSEMBLE : DIX MILLE/DIXMILLIEMES (10.000/10.000 ièmes)  
Article 3 - Tableau récapitulatif des parts de copropriété attribuées aux lots privés

Cave 1 : 15/10.000ièmes  
Cave 2 : 16/10.000ièmes  
Cave 3 : 9/10.000ièmes  
Cave 4 : 9/10.000ièmes  
Cave 5 : 8/10.000ièmes  
Cave 6 : 11/10.000ièmes  
Cave 7 : 10/10.000ièmes  
Cave 8 : 15/10.000ièmes  
Cave 9 : 10/10.000ièmes  
Surface commerciale 0.1 : 1285/10.000ièmes  
Bureau 0.2 : 936/10.000ièmes  
Garage : 139/10.000ièmes  
Appartement 1.1 : 930/10.000ièmes  
Appartement 1.2 : 1018/10.000ièmes  
Appartement 1.3 : 549/10.000ièmes  
Appartement 2.1 : 938/10.000ièmes  
Appartement 2.2 : 1007/10.000ièmes  
Appartement 2.3 : 540/10.000ièmes  
Appartement 3.1/2 : 1957/10.000ièmes  
Appartement 3.3 : 598/10.000ièmes

Les quotes-parts de la copropriété dont question ci-dessus sont établies suivant la valeur origininaire de chacun des lots auquel elles se rapportent.

#### Article 4.

L'immeuble comprend les parties communes suivantes

##### A. Sous-sol

Les divers locaux techniques étant : les locaux avec les compteurs d'eau, d'électricité et de gaz, le local technique de l'ascenseur, le local à vélo, la cage de l'ascenseur, les couloirs et l'escalier menant au rez-de-chaussée.

##### B. Rez-de-chaussée.

La cage de l'ascenseur, l'arrivée de l'escalier venant du sous-sol et l'escalier menant au premier étage.

##### C. Le Premier étage.

La cage de l'ascenseur, l'arrivée de l'escalier venant du rez-de-chaussée et l'escalier menant au deuxième étage.

##### D. Le Deuxième étage

La cage de l'ascenseur, l'arrivée de l'escalier venant du premier étage et l'escalier menant au troisième étage.

##### E. Le Troisième étage

La cage de l'ascenseur, l'arrivée de l'escalier venant du deuxième étage

Article 5 - Servitudes (nées de la mise en copropriété du présent immeuble)

La transformation de l'ensemble immobilier, 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 ces 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 692 et suivants 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 servitudes établies sur un lot au profit d'un autre, ou entre les parties privatives et les parties communes au fur et à mesure de l'usage des lieux.

### **CHAPITRE III - CHOSES PRIVATIVES ET CHOSES COMMUNES.**

#### **Article 6. Principe.**

Font l'objet de la propriété privative, les parties de l'immeuble qui sont à l'usage exclusif d'un propriétaire.

Sont privatives, notamment les choses suivantes :

A. Les éléments constitutifs des lots et de leurs dépendances privatives à l'intérieur de ceux-ci, tels :

- les planchers, carrelages et autres revêtements avec leur soutienement, la surface inférieure du plafond;
- le revêtement des murs et le plafonnage avec les décorations;
- les fenêtres comprenant les châssis, vitres, volets et persiennes;
- les murs et cloisons intérieurs avec portes, à l'exclusion des gros murs, colonnes et poutres;
- les revêtements des balcons et terrasses;
- les portes palières, les portes intérieures, les portes des dépendances privatives en sous-sols et dans les combles;
- les menuiseries et quincailleries;
- les installations sanitaires;
- les meubles et appareils de cuisine ;
- les canalisations à l'usage exclusif d'un lot dans leurs sections se trouvant dans le lot desservi.

B. Les accessoires à l'usage des lots et se trouvant en dehors

de ces derniers, notamment :

- les installations du parlophone et de l'ouvre-porte;

A. Lorsque les travaux, soit à l'intérieur d'un lot ou de ses dépendances privées, soit à ses accessoires privés, sont susceptibles d'affecter la chose commune, le copropriétaire est tenu d'en aviser le syndic et de lui soumettre les plans des travaux

#### Article 9 - Travaux aux choses privées.

des statuts à ce propos.  
risques et périls du copropriétaire, sauf s'il a obtenu une modification plusieurs lots appartenant au même propriétaire à titre précaire aux Des communications peuvent être établies entre deux ou l'unanimité des copropriétaires.  
de lot sans une modification des présents statuts approuvée à Les propriétaires ne peuvent diviser un lot ou céder une fraction dans les limites tracées par les présents statuts et par les lois.  
Les propriétaires disposent et jouissent de leurs lots respectifs

#### Article 8 - Principes

### **CHOSSES PRIVATIVES ET AUX CHOSSES COMMUNES.**

#### **CHAPITRE IV. DROITS ET OBLIGATIONS RELATIFS AUX**

pas à la solidité de l'édifice.  
- les murs séparant deux lots, pour autant qu'ils ne contribuent B. Eléments mitoyens entre deux propriétés.

desservant les appartements aux étages.  
- la cage d'escalier, l'ascenseur avec ses accessoires et la trémie descriptif de division de l'immeuble dont question à l'article 2.  
dans la proportion de leur quote-part de copropriété indiquée à l'état Ces choses appartiennent indivisément aux copropriétaires de tous les lots.

- en général, toutes les parties de l'immeuble qui sont à l'usage  
- les boîtes aux lettres dans leurs parties à usage communs.  
des lots qu'elles desservent;  
exclusif pour les sections de ces canalisations qui se trouvent en dehors  
radiodistribution, de télévision, soit d'usage commun, soit d'usage  
- les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphonie, de  
- le réseau général d'égouts, les fosses;  
recouvrement, à l'exception du revêtement spécial des terrasses;  
- les gîtes, les tuyaux de descente, la toiture avec son  
- les gaines et têtes de cheminées;  
- le gros œuvre des terrasses et balcons ;  
- les revêtements et la décoration des façades;  
planchers ; l'armature bétonnée de l'édifice et les hourdis;  
- Le terrain bâti et non bâti, les fondations et les gros murs, les  
indistinctement, tels:

#### A. Choses en indivision générale entre tous les copropriétaires.

Sont communes, notamment les choses suivantes  
des divers lots ou de certains d'entre eux.  
Sont communes, les parties de l'immeuble affectées à l'usage  
Article 7.

parties de ces éléments qui seraient à usage commun.  
- les sonneries aux portes d'entrée des appartements;  
- les boîtes aux lettres dans le hall d'entrée commun, sauf les

envisagés. L'assemblée générale peut exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance d'un architecte, dont les honoraires sont charge du propriétaire intéressé.

Ce dernier reste responsable des dommages entraînés par l'exécution des travaux.

Les travaux ne peuvent être entrepris avant l'avis de l'architecte ou, à défaut, avant le délai de quinze jours à compter de la communication des plans au syndic.

Lorsque les travaux sont exécutés sans architecte, le copropriétaire souscrit une assurance destinée à couvrir les dommages entraînés par ceux-ci.

B. Lorsque des propriétaires négligent d'effectuer les travaux nécessaires à leur propriété et exposent, par leur inaction, les autres lots ou le domaine commun 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 privés. Les travaux sont confiés aux entrepreneurs agréés par les copropriétaires.

#### Article 10 - Location,

A. Les biens ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables. La même obligation pèse sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

B. La location de fraction de lots est autorisée pour autant que la destination de chaque lot soit respectée.

C. Les copropriétaires sont tenus de reproduire dans les baux qu'ils concluent avec leurs locataires, ou d'annexer aux dits baux, le texte littéral des articles 14 à 16 du présent règlement.

Les baux doivent obliger les locataires à respecter les dispositions contenues dans lesdits articles, les modifications qui y seraient apportées ainsi que les consignes et décisions prises par l'assemblée générale des propriétaires pouvant les intéresser.

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

E. Dans les quinze jours de leur signature, et au plus tard le jour de la prise d'effet du bail, les propriétaires sont tenus de remettre au syndic une copie des baux relatifs à leur propriété. En cas de bail verbal, ils lui fournissent la preuve que les locataires ont souscrit aux obligations prévues.

#### Article 11 - Mode d'occupation.

Les locaux du rez-de-chaussée et des étages sont affectés à l'usage exclusif. Le sous-sol est affecté partiellement à usage exclusif (caves, garage), et partiellement à l'usage commun (locaux techniques).

#### Article 12 - Sécurité.

Les occupants doivent se conformer aux règlements de police concernant les conduites des fluides et notamment de gaz, d'électricité et d'eau.

#### Article 13 - Tranquillité.

A. Les propriétaires et usagers des lots doivent les habiter bourgeoisement et en jouir honnêtement.

L'usage des instruments de musique et notamment des appareils de radiophonie est autorisé pour autant qu'ils ne troublent pas les copropriétaires.

Les appareils électriques doivent être munis de dispositifs antiparasites. Il ne peut être utilisé de moteurs autres que ceux qui actionnent les appareils ménagers ou ceux qui sont nécessaires à l'exercice d'une profession autorisée dans les conditions ci-avant, à la condition que toutes les mesures soient prises pour éviter les troubles de voisinage.

B. Les animaux sont autorisés dans l'immeuble mais sous la responsabilité de leurs propriétaires.

#### Article 14 - Libre accès aux locaux privés.

Les propriétaires doivent donner au syndic libre accès à leur propriété, occupée ou non, pour lui permettre d'examiner l'état des choses de copropriété et de prendre les mesures d'intérêt commun.

Ils doivent, de même donner accès à leurs locaux, sans indemnité, aux architectes et entrepreneurs en vue de réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou aux parties privées appartenant à d'autres copropriétaires.

#### Article 15 - Choses communes.

Les copropriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement ou prévu par les dispositions légales. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de leurs consorts.

Est contraire à ces principes, tout fait d'un copropriétaire qui met obstacle à l'usage des locaux communs (encombrement par des objets et instruments, exécution de travaux ménagers).

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités nécessaires des propriétaires, sont soumises aux prescriptions des présents statuts.

Un règlement particulier d'ordre intérieur pourrait compléter les dispositions générales des présents statuts.

#### Article 16

A. 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.

B. 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 motifs.

#### Article 17 - Modifications à la chose commune

A. Par dérogation aux deux articles précédents, les copropriétaires peuvent effectuer, sous leur responsabilité, les aménagements normaux aux éléments communs se trouvant à l'intérieur de leurs locaux, après l'avoir notifié au syndic au moins

quinze jours à l'avance. Le syndic a dix jours pour s'y opposer. Dans ce cas, l'assemblée générale décidera en degré d'appel lors de sa réunion suivante. Ce point pourra être porté à l'ordre du jour, pour le syndic ou par le copropriétaire intéressé.

B. Toute modification de la décoration de la façade est interdite sans approbation de l'assemblée générale. En ce compris les châssis de fenêtres qui doivent être de couleur, forme et matière (bois) uniforme.

L'apposition d'enseignes lumineuses est également soumise à l'approbation de l'assemblée générale, et de la législation en la matière.

Les copropriétaires ne peuvent prétendre à aucune indemnité en raison des travaux ainsi exécutés.

#### Article 18 - Travaux d'entretien et de réparation.

A. L'entretien et la réparation des parties communes ainsi que des éléments privés utiles à la copropriété, s'effectuent par les soins de la copropriété, sous la surveillance du syndic.

B. La copropriété agréée l'architecte de l'immeuble et les divers hommes de métier appelés à effectuer des travaux dans l'édifice lors de sa première assemblée générale pour un mandat maximum de deux ans, renouvelable éventuellement année par année.

C. Chaque copropriétaire supporte sans indemnité le trouble découlant des réparations et travaux aux choses communes régulièrement décidés par l'assemblée générale.

#### Article 19 - Aspect de l'édifice.

A. L'assemblée générale doit déterminer un endroit où peuvent être apposés les panneaux ou affiches de location ou de vente relatifs aux divers lots. Leur modèle doit être approuvé par le syndic.

B. De même, l'assemblée générale définit la dimension et l'emplacement des panneaux publicitaires de chacun propriétaires et/ou locataires.

C. L'assemblée générale est seule compétente pour autoriser le placement d'antennes de télévision, d'antennes paraboliques ou tout autre moyen de télécommunications dont un élément physiques est fixé aux parties communes que ce soit en façade, sur le toit, en sous-sol ou ailleurs dans les parties et endroits communs.

### **CHAPITRE V - CHARGES ET RECETTES COMMUNES.**

#### Article 20 - Enumération des charges.

Les charges et frais communs sont, de façon générale, ceux qui ont trait :

- a) à l'entretien, l'usage, la réparation, le renouvellement, l'administration des choses communes; le montant de l'indemnité due par la copropriété constituée en faute;
- b) les primes d'assurance relatives aux choses à la responsabilité civile de la copropriété; les frais de procédure intéressant la copropriété; les charges publiques pour autant qu'elles ne soient envoyées au nom de la copropriété et en général, tous autres frais et charges exposés par tous la copropriété.



c) les frais d'administration de la copropriété, les émoluments du syndic, les traitements, honoraires et indemnités dus au personnel employé par l'association;

d) à la réparation d'un dommage causé à la personne ou à la chose d'un habitant de l'immeuble ou par un préposé de la copropriété ou par une chose commune.

e) les frais de consommations et d'entretiens des installations communes;

f) l'entretien des voiries, et en général de toute l'infrastructure commune de l'immeuble;

Les copropriétaires contribuent aux frais et charges en question dans les proportions indiquées ci-après.

Cependant, la surface commerciale numéro 0.1 ne participera pas dans la prise en charge relative aux frais communs ordinaires et extraordinaires suivants : l'entretien, l'éclairage, le chauffage, l'inspection, le contrôle, et en général tous les frais liés à : les portes d'entrée communes, le système de parlophonie, les couloirs à chaque étage, les escaliers, les cages d'escalier, l'ascenseur.

Le bureau 0.2 ne participera pas dans la prise en charge relative aux frais de l'ascenseur, sauf ceux liés à sa consommation électrique.

La répartition des charges s'effectuera sur base de 8.715èmes au lieu de 10.000èmes (déduction faite des quotités du lot 0.1.) à l'exception de ce qui concerne l'ascenseur pour lequel la répartition des charges s'effectuera sur base de 7.779/10.000èmes (déduction faite des quotités du lot 0.1 et 0.2).

Cependant, en ce qui concerne les consommations électriques liées à l'ascenseur, la répartition des charges s'effectuera sur base de 8.715 / 10.000èmes comme relaté ci-dessus.

#### Article 21 - Répartition des charges

A. Sous réserve de répartitions particulières ou spéciales qui pourraient être stipulées aux articles suivants, chaque copropriétaire supportera les charges de la copropriété au prorata des quotités qu'il possède dans la copropriété et établies aux articles 2 et 3 des présents statuts sur base de la valeur de chaque lot.

B. L'assemblée générale peut décider de la répartition particulière de toutes les charges ou de certaines d'entre elles sur base de la notion d'utilité.

Les présents statuts peuvent, ci-après, établir des répartitions particulières de participation à certaines charges par rapport aux quotités établies aux articles 2 et 3 des présents statuts.

C. La répartition des frais de consommation, d'énergie, d'eau et autres se fera par compteurs particuliers.

#### Article 22 - Tableau récapitulatif de répartition des charges

communes.

Cave 1 : 15/10.000èmes  
Cave 2 : 16/10.000èmes  
Cave 3 : 9/10.000èmes  
Cave 4 : 9/10.000èmes

Cave 5 : 8/10.000ièmes  
 Cave 6 : 11/10.000ièmes  
 Cave 7 : 10/10.000ièmes  
 Cave 8 : 15/10.000ièmes  
 Cave 9 : 10/10.000ièmes  
 Surface commerciale 0.1 : 1285/10.000ièmes  
 Bureau 0.2 : 936/10.000ièmes  
 Garage : 139/10.000ièmes  
 Appartement 1.1 : 930/10.000ièmes  
 Appartement 1.2 : 1018/10.000ièmes  
 Appartement 1.3 : 549/10.000ièmes  
 Appartement 2.1 : 938/10.000ièmes  
 Appartement 2.2 : 1007/10.000ièmes  
 Appartement 2.3 : 540/10.000ièmes  
 Appartement 3.1/2 : 1957/10.000ièmes  
 Appartement 3.3 : 598/10.000ièmes

Article 23 - Règlement des charges communes.

Pour faire face aux dépenses courantes, le syndic est autorisé à réclamer aux copropriétaires une provision destinée à alimenter un fonds de roulement dont le montant est fixé par l'assemblée générale des copropriétaires.

A défaut d'autre décision de l'assemblée générale, le compte des charges communes est établi trimestriellement. Il doit être payé, au plus tard, dans la quinzaine de l'envoi de la note de frais par le syndic.

Le paiement des charges communes n'empêche pas approbation des comptes, celle-ci demeurant du ressort de l'assemblée générale. L'assemblée générale peut décider en outre de constituer un fonds de réserve pour dépenses exceptionnelles.

Article 24 - Indivision - Usufruit.

En cas d'indivision de la propriété d'un lot, de démembrément en nue-propriété et usufruit, droit d'usage ou d'habitation, tous les indivisaires ou titulaires de droits sont solidairement et indivisiblement tenus à l'égard de la copropriété, sans bénéfice de discussion et de division, de toutes sommes dues afférentes audit lot.

Article 25 - Mutation des lots.

**A.** En cas de mutation, dissolution et liquidations de personnes morales ou par décès, les héritiers et/ou ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités d'ayants droit par une attestation du liquidateur et/ou du notaire chargé de régler la succession. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre ayants-cause, le syndic doit en être informé dans le mois par un avis du liquidateur et/ou du notaire rédacteur de l'acte, indiquant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance. Ces dispositions sont applicables en cas de mutation résultant d'un legs particulier, ou à titre particulier.

**B. Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un**

**lot**

Avant la signature de la convention ou de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, le notaire ou toute personne agissant comme intermédiaire professionnel ou le cédant, transmet au cessionnaire, avant la signature de la convention, ou de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat les documents et informations suivantes, communiqués par le syndic sur simple demande dans un délai de quinze jours :

- 1° le montant du fonds de réserve et fonds de roulement
- 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 générale avant la date certaine du transfert de la propriété
- 4° s'il y a lieu, le relevé des procédures judiciaires sen 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 des deux dernières années
- 6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires

Le notaire ou toute personne agissant comme intermédiaire professionnel ou le cédant avise les parties de la carence du syndic si celui-ci omet de répondre totalement ou partiellement dans les 15 jours de la demande.

**C. Obligations du notaire**

En cas de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit, 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 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 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, décidée par l'Assemblée Générale avant la date certaine du transfert de 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 né avant la date certaine du transfert de 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 B) du présent article et que la 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.

#### **D. Obligation à la dette**

Sans préjudices de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point C. de (1) à (4). Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant 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.

Les frais de transmission des informations requises en vertu des points B et C sont à charge du propriétaire cédant.

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

(1) le copropriétaire sortant est créancier de l'Association pour la partie de sa quote-part dans **le fonds de roulement** correspondant à la période pendant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes, sur base du décompte établi par le syndic.

(2) sa quote-part dans **le fonds de réserve** demeure la propriété de l'Association.

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

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

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

#### **E. Arriérés de charges**

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

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

A défaut d'une saisie-arrest conservatoire ou d'une saisie-arrest exécution mobilière dans les 12 jours ouvrables qui suivent la réception

de cet acte, le notaire pourra valablement payer le montant des arriérés au cédant.

#### Article 26 - Recouvrement forcé des frais communs

A. A défaut par les copropriétaires de verser la provision réclamée par le syndic, ou de couvrir ce dernier de leurs quotes-parts des dépenses communes, dans la quinzaine du rappel qui leur est adressé sous pli recommandé à la poste ou par porteur, le syndic dispose des moyens de contrainte prévu par la loi pour agir, fût-ce en justice, au nom de la copropriété.

B. Toutes les sommes réclamées par le syndic pour compte de la copropriété sont, de plein droit, productives d'intérêts au taux de douze pour cent l'an, nettes de toutes taxes et retenues quelconques, à compter du jour de l'envoi de la lettre recommandée dont question au point A.

C. A titre de dommages-intérêts fixés forfaitairement, les copropriétaires défaillants sont redevables à la copropriété d'une somme équivalente aux frais administratifs ou d'avocat exposés par elle, sans préjudice de toutes autres condamnations qui seraient prononcées contre eux.

#### Article 27 - Ventilation des divers frais.

A. Les comptes établis par le syndic sont scindés en deux parties: le fonds de réserve et le fonds de roulement.

B. Sauf convention contraire, le locataire supporte les primes d'assurances suivantes:

a) la surprime réclamée par l'assureur en raison de la renonciation à son recours contre le locataire (art. 1732-1735 - Code Civil);

b) l'éventuelle surprime réclamée par l'assureur en raison de l'assurance contre le recours des voisins dans le chef des occupants;

c) la surprime due par l'assurance contre les dégâts des eaux (couverture des objets appartenant au locataire ou de sa responsabilité civile).

#### Article 28 - Principe.

Les copropriétaires ont droit aux recettes de la copropriété dans la mesure de leur quotité dans la copropriété.

L'Assemblée Générale peut décider d'en affecter tout ou partie à une fond de roulement ou un fonds de réserve.

Le syndic est habilité à encaisser les recettes de la copropriété. Il est contrôlé pour l'assemblée générale des copropriétaires, envers laquelle il est redevable de ses comptes.

#### **CHAPITRE VI - ASSURANCES.**

##### Article 29 - Principes.

Les assurances peuvent avoir divers objets, en ce compris les dégâts incendie, dégâts des eaux et tous autres objets prévus par la loi du vingt-cinq juin mil neuf cent nonante-deux sur le contrat d'assurance terrestre.

Doivent en particulier être assurés:

a) le bâtiment et son contenu commun;

b) la responsabilité civile que peuvent encourir les

copropriétaires sur les dommages causés aux tiers par l'immuable. Ces assurances doivent être conclues pour couvrir contre les dégâts des eaux tant les parties communes que les parties privées de l'immuable ainsi que les immeubles par destination ou incorporation et tous les objets mobiliers appartenant aux occupants.

Le contrat est souscrit au nom de la copropriété mais le bénéficiaire peut en être étendu aux occupants de l'immuable, moyennant surprime.

La Copropriété devra en acquitter les primes d'assurance à compter de la naissance de sa constitution.

La Copropriété pourra à chaque Assemblée Générale, ordinaires ou extraordinaire, résilier cette police d'assurance selon les conditions du contrat et en souscrire une autre auprès de la Compagnie qu'elle désire.

#### Article 30 - Risques couverts. Intérêts assurés.

L'assemblée générale détermine les risques à couvrir et les montants pour lesquels ils doivent être assurés.

En dehors des assurances citées aux présents statuts et qui doivent être obligatoirement souscrites, l'assemblée générale peut conclure d'autres assurances.

#### Article 31 - Rapports avec les assureurs.

Le syndic est habilité de plein droit pour représenter la copropriété à l'égard des assureurs, sans devoir justifier d'une délibération préalable de l'Assemblée Générale.

Le syndic souscrit les contrats d'assurance, acquitte les primes et encaisse les indemnités au profit de la copropriété, sous sa seule quittance.

#### Article 32 - Paiement des primes. Surprimes.

Les primes des contrats d'assurance auxquels l'assemblée générale décide de souscrire, sont considérées comme dépenses incombant à la copropriété sauf les cas où les présents statuts organiseront une contribution particulière.

Si une surprime ou un supplément de prime est dû en raison de la profession exercée par un copropriétaire/occupant ou pour quelque autre cause, la surprime ou le supplément est à la charge exclusive du copropriétaire, sauf son recours éventuel contre l'usager.

#### Article 33 - Polices.

Chacun des copropriétaires a droit, à ses frais, à un exemplaire des polices souscrites.

Il en est de même pour l'usager dans la mesure où il s'agit d'assurances dont il supporte tout ou partie des primes ou surprimes.

#### Article 34 - Excédent d'indemnité.

Si, après réparation, il s'avère qu'il reste un excédent d'indemnité, celui-ci est versé au fonds de réserve de la copropriété.

#### Article 35 - Incendie et risques accessoires.

Une police unique est souscrite au nom de la copropriété, pour couvrir le risque de dégât ou de destruction du bâtiment.

L'assurance en question couvre tant les parties communes que les parties privées.  
 Les capitaux assurés sont, s'il y a lieu, ventilés entre les parties privées au prorata de leur quote-part dans la copropriété.  
 Aux dommages provoqués par l'incendie sont assimilés tous dommages qui sont la conséquence de l'incendie dans les conditions prévues par la loi du vingt-cinq juin mil neuf cent nonante-deux sur les contrats d'assurance terrestre.

#### Article 36 - Recours des voisins et des copropriétaires.

L'assurance couvre les copropriétaires et usagers de l'immeuble contre les recours des voisins, que l'incendie ait pris naissance dans une partie commune, une partie privée ou une partie occupée à un titre quelconque par un propriétaire ou par un tiers.  
 En ce qui concerne leurs rapports, les propriétaires renoncent formellement à leur droit d'exercer un recours quelconque contre l'un d'eux ou contre la copropriété, du chef de la communication du feu d'une partie de l'immeuble à un autre (cette partie fût-elle commune ou privée), ou aux objets se trouvant dans l'immeuble.  
 Les copropriétaires s'engagent donc à faire renoncer les occupants de leur lot à tous recours tant contre eux-mêmes que contre les autres occupants de l'immeuble, pour dommages subis dans les conditions envisagées à l'article précédent.  
 Ils sont personnellement tenus en cas d'inexécution de cet engagement.

Dans les immeubles affectés pour plus de trois quarts des parts de la copropriété à la location, les copropriétaires renoncent à tous recours contre les locataires du chef des articles 1732 et suivants du Code Civil.

#### Article 37 - Assurance complémentaire.

Il est loisible à un copropriétaire, à un locataire ou à un occupant autorisé, de contracter, pour son compte personnel, auprès de l'assureur de l'immeuble contre les risques d'incendie, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter les charges et primes.

Ce complément d'assurance peut couvrir :

a) des capitaux supplémentaires, soit qu'il juge les capitaux fixés par l'assemblée générale insuffisants, soit qu'il a apporté des améliorations à son bien;

b) des risques non retenus par l'assemblée générale.

Dans ces hypothèses, cet assuré complémentaire a seul droit à l'indemnité allouée par suite de l'assurance complémentaire.

#### Article 38 - Paiement des indemnités.

Les indemnités sont encaissées par le syndic qui en donne valable quittance, sauf le droit de l'assemblée générale de donner des instructions au syndic pour le dépôt des indemnités dans un établissement déterminé.

La réparation du dommage se fait par les soins du syndic, sous contrôle de l'assemblée générale.

#### Article 39 - Objets mobiliers privés.

Chaque occupant de l'immeuble doit contracter, à ses frais, une assurance suffisante pour couvrir, contre les risques d'incendie et les risques accessoires, les objets mobiliers garnissant les locaux occupés par lui. Cette police d'assurance prévoira les abandons de recours tels que prévus à l'article 37 ci-dessus.

#### Article 40 - Assurances de la responsabilité

Une assurance sera contractée pour couvrir la responsabilité des copropriétaires, chaque fois que l'assemblée générale le jugera utile. L'assurance est obligatoirement souscrite dans les cas suivants :

- a) dommage du fait du bâtiment (art. 1386, Code Civil) qu'il s'agisse de parties communes ou de parties privatives; b) dommage du fait des appareils de levage utilisés dans le bâtiment;
- c) dommage du fait du personnel employé par la copropriété (art. 1384, Code Civil).

La police doit contenir la stipulation suivante : "Sont considérés comme tiers", les copropriétaires, les locataires, les occupants à un titre quelconque, le syndic, le concierge, les personnes au service de la copropriété ou d'un habitant de l'immeuble".

#### Article 41

La copropriété peut exiger de son syndic qu'il souscrive une assurance couvrant sa responsabilité civile dans le cadre de son activité de syndic de cette copropriété.

Si le mandat du syndic est à titre gratuit, les primes de cette assurance seront supportées par la copropriété.

Si le mandat du syndic est rémunéré, les primes seront supportées par le dit syndic qui devra produire les justificatifs et copie du contrat d'assurance de la copropriété.

Le montant assuré devra être au moins égal à la valeur assurée du bâtiment augmenté du fonds de roulement, du fonds de réserve et du montant de la charge patronale du personnel occupé par la copropriété en ce compris le salaire brut de ce personnel.

#### Article 42 - Sinistres. Indemnités.

Les indemnités sont affectées par le syndic à réparer le dommage subi par la victime.

En cas d'insuffisance de l'indemnité, le surplus est réclamé par le syndic par toutes voies de droit, à l'auteur du dommage ou à celui qui en est reconnu civilement responsable.

### **CHAPITRE VII - DESTRUCTION ACCIDENTELLE DE**

#### **L'EDIFICE.**

#### Article 43 - Destruction totale ou partielle.

L'édifice peut être détruit totalement ou partiellement.

Le degré de destruction s'apprécie en considération des seules parties communes.

La destruction est considérée comme totale lorsqu'elle affecte au moins les trois quarts des parts communes de l'immeuble, valeur du sol exclue.



Le degré de destruction est éventuellement établi par un expert désigné par l'assemblée générale. L'expert compare la valeur de ce qui est détruit et ce qui est resté intact.

#### Article 44 - Reconstruction.

La décision de reconstruction totale ou partielle est décidée par l'assemblée générale.

La reconstruction s'effectue sur base des plans primitifs sauf décision de l'assemblée générale des copropriétaires.

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

#### Article 45 - Contribution aux frais de reconstruction.

Chacun des copropriétaires contribue aux frais de reconstruction.

reconstruction dans la proportion de ses quotités dans la copropriété.

Les propriétaires s'obligent à fournir leurs quotités-parts dans les conditions prévues au contrat d'entreprise.

Tout paiement non effectué au terme prévu est productif d'intérêt au taux de douze pour cent.

L'assemblée générale peut exiger la consignation des quotes-parts des copropriétaires, avant d'entamer les travaux.

### **CHAPITRE VIII - ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES.**

#### Article 46 - Dénomination - siège - personnalité juridique -

composition

Cette assemblée est dénommée "ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE CHANTIER 19 »

Elle a son siège dans l'immeuble sis Quai du Chantier 19 boîte

10 à 1000 Bruxelles. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

La présente association aura la personnalité juridique dès que les deux conditions suivantes seront remplies :

- la cession ou la transmission d'un lot donnant naissance à l'indivision de l'immeuble;

- la transcription des présents statuts à la conservation des hypothèques compétente.

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

Tous les propriétaires d'un lot de cet immeuble sont membres de l'association des copropriétaires de la "Résidence Chantier 19"

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal au nombre de quote-parts de copropriété qu'ils détiennent, sur base de la répartition stipulée aux articles 2 et 3 des présents statuts.

#### Article 47 - Objet social.

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

#### Article 48 - Patrimoine de l'Association des copropriétaires.

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

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

L'Association des copropriétaires pourra dès lors être propriétaire de tous meubles qui sont utiles ou nécessaires à la bonne gestion de la copropriété, et notamment: espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien, etc.... à l'exclusion de tous éléments décoratifs ou utilitaires autres que ceux nécessaires à l'entretien, tels que : antenne, tableaux, objets décorant des parties communes ...

#### Article 49 - Dissolution et liquidation.

L'association des copropriétaires est dissoute de PLEIN DROIT dès que l'indivision a pris fin. Elle renaitra de plein droit si l'indivision venait à renaitre.

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.

L'Association pourra être dissoute par le Juge à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

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

L'Assemblée Générale désigne un ou plusieurs liquidateurs, et détermine les modalités de liquidation. Cette nomination est constatée dans un acte authentique. A défaut de pareille nomination, le syndic est chargé de liquider l'Association.

Les articles 186 à 195 et 57 du Code des Sociétés s'appliquent à la liquidation de l'Association des copropriétaires, sauf décision contraire de l'Assemblée Générale constatée dans l'acte authentique constatant la dissolution de l'Association des copropriétaires.

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

Toutes actions intentées contre les copropriétaires, l'Association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans à compter de cette transcription. L'acte de clôture de liquidation contient:

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

#### Article 50 - Solidarité divisée des copropriétaires.

L'exécution des décisions condamnant l'Association des copropriétaires peut-être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

Toutefois, le copropriétaire sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'Assemblée Générale, s'il n'a pas été débouté de l'une des actions introduites conformément à l'article 577-9 § 3 et 4 du code civil.

#### Article 51 - Actions en justice

##### A. par l'Association des copropriétaires

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

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

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

##### B. par un copropriétaire :

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

Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter du jour où l'intéressé a pris connaissance de la décision. Le copropriétaire régulièrement convoqué est présumé avoir pris connaissance de la décision au moment de son adoption par l'Assemblée Générale.

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 même se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'Assemblée Générale s'y oppose sans juste motif.

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

##### EN OUTRE,

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 modification à l'immeuble.

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

##### C. par un occupant :

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

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

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

#### Article 52 – Opposabilité – Information

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'Assemblée Générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

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

(1) en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre contenant les décisions de l'Assemblée Générale ou à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du Syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis à vis de l'association des copropriétaires du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né de l'absence de communication.

(2) En ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du Syndic, par lettre recommandée à la poste.

Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'Assemblée Générale.

### **CHAPITRE IX - ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES**

#### Article 53 - Pouvoirs.

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

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

#### Article 54 – Composition – Mandat

L'Assemblée Générale plénière réunit tous les copropriétaires indistinctement. Elle est présidée par un copropriétaire.

Les Assemblées Générales particulières se limitent aux copropriétaires en indivision particulière ou à ceux qui usent seuls d'une chose commune générale et en supportent seuls la charge.

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

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

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

Le syndic, ou l'Assemblée Générale peut imposer un type de formulaire qui devra obligatoirement être utilisé pour ces mandats.

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. Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote sauf ce qui est prévu à l'article 577-6 § 7.

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 de l'assemblée.

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

Article 55 - Date et lieu de l'assemblée générale statutaire

L'assemblée générale annuelle se tient d'office le troisième vendredi du mois d'avril à 18 heures à l'endroit indiqué dans les convocations et à défaut au siège de l'association des copropriétaires.

Article 56 - Convocation - délai

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires ont été régulièrement convoqués.

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

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

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

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

Si une première assemblée n'est pas en nombre conformément à l'article 57-6 § 5, une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière, après un délai de quinze jours au moins, avec le même ordre du jour et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

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 propriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

#### Article 57 - Ordre du jour.

L'ordre du jour est établi par celui qui convoque l'Assemblée et il doit être adressé aux copropriétaires en même temps que la convocation.

L'Assemblée Générale ne délibère valablement que sur les points indiqués de manière claire à l'ordre du jour.

Elle ne peut débattre sur des points non prévus à l'ordre du jour. Les points soulevés sous le « divers » ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.

#### Article 58 - Voix.

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

B. Les copropriétaires indivis d'un lot ne peuvent exercer leur droit de vote que par un mandataire votant au nom de l'indivision du lot conformément à l'article 577-6 § 1<sup>er</sup>.

A défaut de mandataire commun, les copropriétaires d'un lot peuvent assister à l'assemblée générale sans prendre part au vote.

Les mêmes dispositions s'appliquent lorsqu'un lot est grevé d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation.

#### Article 59 - Votes.

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

B. Aucune personne mandatée par l'Association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout

autre contrat, ne pourra participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

C. S'il est propriétaire d'un ou de plusieurs lots, le syndicat prend part aux votes pour sa quote-part dans la copropriété, sauf sur les votes concernant sa mission ou le contrôle de celle-ci.

Article 60 - Majorité absolue

Sauf dispositions contraires du présent règlement, ou si la loi exige une majorité qualifiée, les décisions sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote.

Article 61 - Majorités Spéciales et Unanimité.

A. La majorité des TROIS / QUARTS des VOIX est requise pour:

- (1) toute modification aux présents statuts, mais uniquement lorsqu'elle est relative à la jouissance, l'usage, ou l'administration des communs.
- (2) tous travaux aux parties communes (à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndicat)
- (3) dans toute copropriété de moins de vingt lots, (à l'exclusion des caves, garages et parkings), de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composés de copropriétaires qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndicat de ses missions
- (4) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire (sauf les actes visés à l'article 577-8 §4 4°)
- (5) 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

B. La majorité des QUATRE / CINQUIÈMES des VOIX est requise pour:

- (1) toute autre modification aux statuts en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété
  - (2) toute modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci
  - (3) la reconstruction ou la remise en état de l'immeuble en cas de destruction partielle de celui-ci.
  - (4) toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs.
  - (5) tous actes de disposition de biens immobiliers communs
  - (6) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3 alinéa 4 du code civil (division comprenant vingt lots ou plus)
  - (7) sans préjudice de l'alinéa 4 de l'article 577-3 précité, de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique.
- C. L'UNANIMITÉ des COPROPRIÉTAIRES est requise pour:
- (1) toute modification de la répartition des parts de copropriété.
  - (2) toute décision de reconstruction totale de l'immeuble.

(3) la décision de dissoudre l'Association des Copropriétaires.

Article 62 - Procès-verbaux.

Sauf procès-verbal établi par notaire, les délibérations et décisions des assemblées sont constatées par des procès-verbaux reproduits dans un registre spécial et signés par le syndic, le président, le secrétaire et par les copropriétaires qui le désirent.

Les procurations sont jointes aux procès-verbaux.

Ce registre est déposé au siège de la copropriété.

Article 63 - Consultation des archives.

Tout copropriétaire, locataire ou occupant autorisé, est admis à consulter le registre des procès-verbaux et autres archives de l'immeuble, à en prendre copie, sans déplacement, à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour leur dépôt, le tout en présence du syndic. Des extraits de ces documents peuvent être délivrés contre rétribution fixée par l'assemblée générale. Ils sont signés et certifiés par le syndic.

Article 64 - COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

**CHAPITRE X - SYNDIC**

Article 65 - Nomination.

A. Si un syndic est nommé dans les présents statuts par la comparante, promoteur de cet immeuble, ses fonctions prendront fin d'office à la première Assemblée Générale qui se tiendra après la fin des travaux aux parties communes de l'immeuble. Cette Assemblée Générale devra élire un syndic (qui pourrait être le même). Le syndic est nommé par l'Assemblée générale pour une durée maximale de trois ans, renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale.

A défaut de nomination d'un syndic par l'Assemblée Générale, il peut être nommé un syndic par le juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. Si le syndic est une société, l'Assemblée générale désignera en outre le ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

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

B. L'Assemblée générale peut à tout moment révoquer le syndic. Elle peut aussi 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. Le syndic est appelé à la cause par le requérant.

C. Si le syndic agit à titre gratuit, aucune indemnité ne doit lui être versée en cas de révocation anticipée.



S'il agit à titre rémunéré, le Syndic pourrait percevoir des indemnités en cas de révocation anticipée.

S'il est rémunéré, la rémunération du syndic est fixée par l'Assemblée générale et est une charge commune de la Copropriété.

#### Article 66 - Démission du syndic.

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

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé au conseil

de gérance, ou à défaut de celui-ci, au président de la dernière Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale peut accepter une démission du syndic sur le champ, ou réduire le préavis de démission du Syndic. Dans le cas où la démission du syndic est présentée à l'Assemblée Générale la notification dont question ci-dessus n'est plus nécessaire. L'Assemblée Générale prend acte de cette démission et l'indique au procès verbal.

#### Article 67 - Publicité.

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

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

L'affichage se fait à la diligence du syndic.

#### Article 68 - Responsabilité - Délégation.

A. 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.

B. A moins d'une décision expresse de l'Assemblée Générale de l'Assemblée Générale, le syndic ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

#### Article 69 - Mandat du syndic

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

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

Le syndic instruit les contestations relatives aux parties

communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques.

#### Article 70 - Pouvoirs et missions du syndic.

Le syndic est chargé :

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

2. d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes

d'administration;

3. d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires;

dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des

copropriétaires;

4. de représenter l'association des copropriétaires, tant en

justice que dans la gestion des affaires communes;

5. de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2,

dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;

6. de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en

vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de

vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre

de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux

parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La

communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les

parties communes de l'immeuble.

7. de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque

manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son

mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son

successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière

assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait

la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres

ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été

donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers

de la copropriété;

8. de souscrire une assurance responsabilité couvrant

l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance; en

cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de

l'association des copropriétaires;

9. de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les

documents ou informations à caractère non privé relatifs à la

copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de

copropriété ou par l'assemblée générale, et notamment par un site

Internet;

10. de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention

ultérieure de la façon fixée par le Roi;

11. de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article

577-7, § 1er, 1°, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier

des charges préalablement élaboré;

12. de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;
  13. de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital;
  14. de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires;
  15. de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires;
  16. de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets.
- De manière générale,** le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale et notamment :
- assurer le bon fonctionnement des appareils communs ;
  - s'occuper de tous achats nécessaires et veiller à une gestion économique ;
  - souscrire les contrats d'entretien ;
  - engager, diriger et licencier les éventuels salariés de la société ;

-répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, centraliser les fonds et les verser à qui de droit ;  
-engager l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes (sociétés distributrices d'eau, de gaz, d'électricité...)

#### **CHAPITRE XI - DISPOSITIONS DIVERSES.**

##### **Article 71 - Statut réel et règlements personnels.**

A. Toutes les dispositions des présents statuts et de leurs annexes doivent être considérées comme étant de droit réel. Elles s'imposent à tous les propriétaires de fractions divisées de l'immeuble, à leurs héritiers et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, ainsi qu'à tous les locataires, occupants autorisés ou non et tous les intéressés.

Les présents statuts ne peuvent être modifiés que suivant les règles qu'ils déterminent et suivant la législation en vigueur à ce propos.

Les statuts et ses modifications sont opposables aux tiers par la transcription qui en serait faite au bureau des hypothèques.

B. Les présents statuts peuvent être complétés par des règlements particuliers, consignés et décisions de l'assemblée générale des copropriétaires, qui ne sont pas de droit réel et dont la transcription hypothécaire n'est pas requise.

Le respect de ces règlements, consignés et décisions doit être imposé dans tous actes par lesquels des personnes accèdent à la propriété d'un lot ainsi que dans les baux conclus avec les locataires.

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

#### **CHAPITRE XII - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

##### **Article 72 - Définition**

Il peut, en outre, être arrêté à la majorité des  $\frac{3}{4}$  des voix des copropriétaires présents ou représentés un règlement d'ordre intérieur relatif aux détails de la vie en commun.

Il peut être modifié à la majorité des  $\frac{3}{4}$  des voix des copropriétaires présents ou représentés

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, sans frais, par tout intéressé.

##### **Article 73 - Autorité du règlement d'ordre intérieur**

Le présent règlement d'ordre intérieur s'impose aux copropriétaires et à leurs ayants droit, ainsi qu'aux locataires ou simples occupants autorisés.

En cas de cession ou de location d'un lot, le cédant ou bailleur est tenu d'en imposer le respect au cessionnaire, locataire ou simple occupant autorisé.

##### **Article 74 - Règlements de différends**

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige.

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

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

Si le désaccord subsiste, il sera porté devant le juge compétent.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, notamment en cas de difficulté concernant l'interprétation des règlements de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant

l'assemblée générale, en degré de conciliation.

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

Si le désaccord persiste, il sera porté devant le juge compétent.

#### Article 75 - Tranquillité

Conformément au règlement de copropriété, les propriétaires et occupants des lots privés doivent atténuer les bruits dans la

meilleure mesure possible.

Il est interdit d'exercer dans l'immeuble toute activité HORECA.

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, machines

à écrire, 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 privés 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 des

robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans

ménagements les volets éventuels.

Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages,

percussions, racleage 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 ou ébats enfantins sont interdits dans tous les lieux

communs et notamment dans les halls d'entrée et les cages d'escalier.

Il est interdit d'entreposer quelque objet que ce soit dans tous les

lieux communs et notamment dans les halls d'entrée, les cages

d'escalier et les couloirs.

Article 76- Terrasses  
Les terrasses du bâtiment doivent être maintenues dans un état

permanent de propreté.

Il est interdit :

- d'y remettre 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, et caetera, ...

#### Article 77- Conseils et recommandations

##### a) Sanitaires

Les occupants doivent veiller à l'entretien régulier de la chasse de leur water-closet et, en cas d'absence prolongée, d'en fermer le robinet d'arrêt.

Ils doivent de même veiller à l'entretien régulier des joints au pourtour des baignoires et bacs de douche et vérifier l'étanchéité des tuyaux de décharges.

Ils doivent réparer 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.

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 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) Fermatures 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.

## **TABLES DES MATIERES**

Chapitre I - Exposé préalable (p. 1)

Chapitre II - Descriptions des lots et répartition des parties communes et des charges (p.5)

Chapitre III - Choses privatives et choses communes (p.10)

Chapitre IV - Droits et obligations relatifs aux charges privées et charges communes (p.11)

Chapitre V - Charges et recettes communes (p.14)

Chapitre VI - Assurances (p.19)

Chapitre VII- Destruction accidentelle de l'édifice (p.23)

Chapitre VIII - Association des copropriétaires (p.23)

Chapitre IX - Assemblée générale des copropriétaires (p.27)

Chapitre X – Syndic (p.30)

Chapitre XI – Dispositions diverses (p. 34)

Chapitre XII – Règlements d'ordre intérieur (p.35)

## **DISPOSITIONS FINALES**

### Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes

### Frais.

Les frais des présents statuts et des règlements complémentaires sont à charge des futurs copropriétaires; leur quote-part dans lesdits frais est forfaitaire. Elle est fixée à zéro euro et soixante-cinq cents (0,65 EUR) par dixmillièmes acquis dans la copropriété de l'immeuble.

### Domicile,

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble par chaque propriétaire, à défaut de notification par lui faite au syndic d'une autre élection de domicile dans l'arrondissement judiciaire de la situation de l'immeuble.

## **DISPOSITIONS TRANSITOIRES.**

1. Toutes les clauses reprises au présent acte sont applicables dès qu'un lot privatif aura été cédé par le comparant, sauf si celles-ci sont contraires à la loi en vigueur.

2. La société privée à responsabilité limitée « **JRTLM** », comparante précitée, représentée comme il est dit ci-avant, est, par les présentes, nommé syndic à titre provisoire jusqu'à la tenue de la première Assemblée Générale.

Cette dernière accepte par l'intermédiaire de ses représentants.

3. La première assemblée générale se réunira le 3<sup>ème</sup> vendredi du mois d'avril 2011.

## **ARBITRAGE**

La compétence du juge de paix ne fait nullement obstacle à la possibilité de recourir à l'arbitrage une fois que le litige est né.

## **DECLARATION**

### DESTINATION DES LIEUX

A l'exclusion des emplacements de garage et des caves situées au sous-sol et dont la destination résulte de leur nature même, les diverses entités privées, telles qu'elles résultent des plans ci-annexés, sont destinées uniquement à usage principal d'habitation, non exclusive dans les lieux d'une activité professionnelle à titre accessoire et non susceptible de causer un trouble de voisinage, sans préjudice des autorisations administratives et selon les dispositions plus particulièrement définies au règlement de copropriété.

Il n'est pris aucun engagement par le notaire soussigné quant à l'affectation - autre que l'habitation et le commerce et le bureau pour le rez-de-chaussée - qui peut ou pourra être donnée aux locaux privés de l'immeuble. Le notaire soussigné a pour le surplus attiré l'attention du comparant sur la nécessité de se conformer à la législation et à la

réglementation en vigueur, en cas de transformation ou de changement d'affectation.

#### **ELECTION DE DOMICILE.**

l'élection de domicile est faite aux fins des présentes au siège de la société comparante.

#### **DROIT D'ECRITURE**

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (50 EUR).

#### **DONT ACTE.**

Fait et passé à Rixensart, en l'étude.

Date que dessus.

La partie comparante reconnaît avoir reçu communication du projet du présent acte et de ses annexes au moins cinq jours à l'avance. Elle déclare le bien comprendre, et vouloir s'y soumettre. Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, la comparante a signé avec Nous, Notaire.

(suivent les signatures)

Enregistré 20 rôles sans renvoi, à Wavre, le 23 décembre 2010, volume 848 folio 53 case 3. Reçu : vingt-cinq euros (25 EUR). L'inspecteur principal (signé) Philippe BUSSE.

#### **ANNEXES**



DEPARTEMENT STEDENBOUW  
PLAN EN VERGUNNINGEN

Uw kenmerk:

Ons kenmerk: 4C/08

*Bijlage(n) : 9 plan(nen)*

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN,

**Gelet op de aanvraag ingediend door de B.V.B.A. J.R.T.L.M. Werfkaai, 19 – 1000 Brussel**

met betrekking tot een goed gelegen **Werkzaam, 19, hoek Handelskaai, 11**

en strekkende tot het verbouwen van een kantoor gebouw met een handelszaak op het gelijkvloers tot 8 appartementen (1.016m<sup>2</sup>) met op het gelijkvloers een handelszaak (193m<sup>2</sup>) en een kantoor (440m<sup>2</sup>) / het plaatsen van nieuwe ramen / het verlagen van de vensterdorpels op het gelijkvloers langs de handelskaai;

Overwegende dat het ontvangstbewijs van die aanvraag de datum draagt van **29 september 2008**;

Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;  
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 juli 1996 betreffende de verzending van de documenten met het oog op de behandeling van de aanvragen om stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsvergunning, de aanvragen om stedenbouwkundig attest en stedenbouwkundig attest met het oog op verkaveling ;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 23 november 1993 betreffende de openbare onderzoeken en de speciale regelen van openbaarmaking inzake stedenbouw en leefmilieu gewijzigd bij besluit van de Regering van 10 juli 1997 ;

~~Overwegende dat er voor het gebied waarin het goed gelegen is een ander vigerend bijzonder bestemmingsplan bestaat dan een bijzonder bestemmingsplan dat goedgekeurd is op grond van artikel 17 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en de stedenbouw; Overwegende dat er voor het gebied waarin het goed gelegen is een niet-vervallen verkavelingsvergunning bestaat;~~

Gelot op de beslissing van de gemachtigde ambtenaar van \_\_\_\_\_ tot verlening, op het niet redenen omkledde voorstel van het College van \_\_\_\_\_, van een afwijking van het bijzonder bestemmingsplan, van de verkavelingsvergunning;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw;

*Gelet op het advies van de overlegcommissie van 28/10/08 en 03/02/09;*

Gefet op de gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen,  
Gefet op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen,

**Artikel 1.** De vergunning wordt afgegeven aan de B.V.B.A. J.R.T.L.M., zonder afbreuk te doen aan de burgerrechten van derden, om volgende redenen :

- overwegende de overeenkomst van de aanvraag met de voorschriften van het Gewestelijk Bestemmingsplan (G.B.P.) ;
- overwegende de overeenkomst van de aanvraag met de voorschriften van het bijzonder bestemmingsplan (B.B.P.) ;
- overwegende de situatie van de aanvraag tegenover de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (G.S.V.) ;
- overwegende de situatie van de aanvraag tegenover de voorschriften van de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (Gew.S.V.) betreffende de afscherming van uitstralen ;
- overwegende dat het goed zich bevindt in de vrijwaringszone rondom een beschermd goed
- overwegende het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (K.C.M.L.) van 15/10/2008 ;
- overwegende het motief voor openbaar onderzoek : wijziging van de stedenbouwkundige kenmerken ;
- overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag betrekking had op de verbouwing van kantoren tot 9 woningen (1.456m<sup>2</sup>) met een handelszaak (193m<sup>2</sup>) op het gelijkvloers, het plaatsen van nieuwe ramen met wijziging van de indeling en het verlagen van de vensterdorpels op het gelijkvloers langs de handelskaai ;
- overwegende dat het eerste openbaar onderzoek geen reactie uitlokte ;
- overwegende dat verschillende leefruimten van de voorziene woning op het gelijkvloers enkel verlicht werden met koepels ;
- overwegende bovendien dat deze woning niet conform is met de woonbaarheidsnormen van de G.S.V. ;
- overwegende het meerderheidsadvies van de Overlegcommissie van 28/10/2008, dat luidt zoals volgt :

“Ongunstig advies zou kunnen gegeven worden voor het inrichten van woningen op voorwaarde: de afbraak te voorzien van een gedeelte van de bijgebouwen op het binnen terrein van het huizenblok om een tuin in volle grond te kunnen inrichten en om de woonkwaliteit van de woningen te verbeteren, de inrichting van de woningen te herzien, de achtergevel te herzien in functie van de nieuwe bestemming, bij voorrang, de groene, en nadien de minerale, esthetische en landschapskwaliteit van de binnen terreinen van het huizenblok te verbeteren, voor ramen te opteren die aansluiting vinden bij de neoklassieke architectuur (impost en twee opengaande vleugels) en deze uit te voeren in hout en met aangepaste profielen, de uitstralamen te verlagen langs de Werfkaai zoals de uitstralamen langs de Handelskaai, houten deuren en poorten voorzien, de gevel te voorzien van een bepleistering in een lichte kleur om hem opnieuw zijn neoklassieke uitzicht terug te geven.

- overwegende het ongunstig advies van de GOMB voor de bestemmingswijziging, aangezien het project de economische activiteit doet verdwijnen ;
- overwegende dat nieuwe plannen werden ingediend op 10/12/2008 ;
- overwegende dat het aangepaste ontwerp een kantoorbestemming voorziet op het gelijkvloers om de volumetrie van deze ruimte te behouden ;
- overwegende dat de kleine raamopeningen in de achtergevel ofwel met een gang ofwel met de sanitaire ruimten overeenstemmen ;
- overwegende dat deze vensteropeningen aanvaardbaar zijn ;
- overwegende dat de 2<sup>de</sup> openbaar onderzoek 1 reactie uitlokte ;
- overwegende dat deze reactie van een wijkbewoner kwam die niet gekomen is op de overlegcommissie ;
- overwegende het eenparig advies van de Overlegcommissie van 03/02/2009, dat luidt zoals volgt :

“Gunstig advies op voorwaarde houten ramen te voorzien in de straatgevels waarvan de indeling aansluiting vindt bij de neoklassieke architectuur en groendaken te voorzien op de platte daken” ;

- overwegende dat de platte daken beplant moeten worden om de groen- en esthetische

kwaltiteiten van de binnenreien van het huizenblok te verbeteren;

- overwegende dat het project bijdraagt tot de wederopleving van de buurt en de sociale mix;

- overwegende dat het project een versterking van het residentiële aanbod garandeert;

- overwegende dat de uitstalramen van de handelszaak zullen uitgevoerd worden in gelaagd

glas;

- overwegende dus dat het aanvaardbaar is geen rolluik te voorzien;

- overwegende dat de aanvrager uitgenodigd is geweest om de plannen in overeenstemming te

brengen met de beslissing van het College van 16/04/09, te weten :

- houten ramen voorzien in de straatgevels waarvan de indeling aansluiting vindt bij de

neoklassieke architectuur;

- groendaken voorzien op de platte daken;

- overwegende dat aangepaste plannen werden ingediend (stukken 13);

- overwegende dat de wijzigingen gebracht aan deze plannen tegemoetkomen aan de bezwaren

die de oorspronkelijke plannen opwierpen, dat ze van bijkomstig belang zijn en geen afbreuk

doen aan het voorwerp van de aanvraag, dat deze aldus in het kader passen van het artikel

191 van het brussels wetboek van ruimtelijke ordening;

**Art. 2.** De vergunninghouder moet :

1° volgende voorwaarden, opgelegd door het College van Burgemeester en Schepenen, naleven :

- de plannen verd. kelder, verd. O, verd. 1, verd. 2, verd. 3, doorsnede A, doorsnede B stukken 8

en gevelaanzicht west, gevelaanzicht noord stukken 13 respecteren;

- groendaken voorzien op de platte daken;

2°

3° de bijzondere aanwijzingen vermeld in bijlage 1 van dit besluit in acht nemen.

**Art. 3.** Slechts te gebruiken in de bij artikel 88 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 bepaalde

gevallen). De vergunde werken en handelingen mogen niet langer in stand gehouden worden dan tot

**Art. 4.** Dit besluit wordt gelijktijdig betekend aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar voor

de eventuele uitoefening van zijn schorsingsrecht.

**Art. 5.** De vergunninghouder geeft het College van Burgemeester en Schepenen alsmede de

gemachtigde ambtenaar bij aangekende brief kennis van het begin der vergunde werken of

handelingen en dit ten minste acht dagen vóór ze aangevat worden.

**Art. 6.** Deze vergunning brengt geen vrijstelling mede van de verplichting tot het aanvragen van

vergunningen die door andere wettelijke of verordnende bepalingen zijn voorgeschreven.

Brussel,

02-07-2009

Het College :

De Schepenen van Stedenbouw en Mobiliteit,

Christian CEUX.

Betekening aan de gemachtigde ambtenaar van het Bestuur van de Stedenbouw en de Ruimtelijke

Ordening van het Ministerie van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest.

Brussel,

08-07-2009

Het College :

De Schepenen van Stedenbouw en Mobiliteit,

Christian CEUX.

De Stadssecretaris,

Luc SYMOENS.

Gezien door de Politiecommissaris

van de 3de Afdeling

Brussel,

## BILAGE 1 BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

### Bijzondere aanwijzingen die voor de uitvoering van de vergunning in acht te nemen zijn.

1° indien de werken de stabiliteit van het voetpad of de aanwezige boven- en ondergrondse uitrustingen van het openbaar domein in het gedrang kunnen brengen moeten, enerzijds, het Departement Wegenswerken – cel Studies en Vergunningen – Nieuwbrug, 12 te 1000 Brussel (in het kader van eventuele particuliere bezettingen), en, anderzijds, de concessiehouders en/of bezetters van de openbare weg voorafgaand geraadpleegd worden; de lijst van alle actuele bezetters is beschikbaar op <http://www.coord.irisnet.be>; hij kan eveneens schriftelijk aangevraagd worden bij het Departement Wegenswerken – cel Studies en Vergunningen op bovengenoemd adres (tel. 02/279.60.32 – fax 02/279.60.62); alle kosten voortvloeiend uit gebuurlijke ingrepen op aanwezige uitrustingen, nodig geacht door de eigenaar ervan, omwille van de werken, zijn ten laste van de houder(s) van huidige vergunning;

2° de eventuele werfwagens plaatsen in overeenstemming met de schikkingen van de wegcode;

3° vooraleer de werken aan te vangen, zich in verbinding stellen met het Departement Stedenbouw, Plan en Vergunningen, Administratief Centrum, Ansapachiaan, 6, 11de verdieping – bureau 11/41, 1000 Brussel, tel. 02/279.29.50, ten einde ter plaatse het tracé van de rooilijn, de vaststelling van het in acht te nemen peil en het nazien van de handhaving van het eventuele hoogtemerk te bekomen;

4° de hierbijgevoegde voorwaarden van de Brandweerdienst naleven (A.1984.1245/10/ABM/nba); Van zodra de aan stedenbouwkundige vergunning onderworpen handelingen en werken voltooid zijn en vóór alle gebruik, brengt de Dienst Brandweer en Dringende Medische Hulp een controlebezoek dat al dan niet bezegeld wordt met een eenvormigheidsattest, tenzij het gaat om handelingen en werken die ervan zijn vrijgesteld door de Regering.

5° een afzonderlijke aanvraag om stedenbouwkundige vergunning indienen voor het plaatsen van uithangborden;

6° de hieronder vermelde voorwaarden van de Veiligheids- en Gezondheidsdienst naleven:

- een mechanische verluchting voorzien in de gesloten sanitaire lokalen;
- de afvoer van de dampkap moet boven het dak uitmonden;
- het sanitair schema moet conform zijn met het reglement der gebouwen.

### BELANGRIJKE OPMERKING:

De begunstigde van de stedenbouwkundige vergunning zal de belasting op de nieuwbouw, de herbouw en verandering van gebouwen moeten betalen vanaf de aanvang van de werken, overeenkomstig het hierbijgevoegde reglement.

Een bijzondere aanvraag is vereist voor:

- het exploiteren van een bedrijf onderworpen aan milieuvergunning,
- het plaatsen van tenten, rolluiken, afdaken, enz....,
- de constructie, de herbouw, de herstelling en de opening van trottoirs,
- de aansluiting van het riool of de herbouw van een aansluiting met het openbaar riool,
- het boren of inschroeven van palen of dampplanen,

Elke inbezetting op, boven of onder de openbare weg door gebouwen en vaste voorwerpen die de limieten overschrijdt voorzien door het bouwreglement, geeft aanleiding tot een vergelding die berekend en toegepast wordt overeenkomstig het geldende Gemeenteraadsbesluit.



4C/08

13



Brusselse Hoofdstedelijke Dienst  
Voor Brandweer en Dringende Medische Hulp

J.R.T.L.M. BVBA.  
Mevr. Meulenbergs  
Werfkaai, 19  
1000 BRUSSEL

Uw kenmerk : Uw aanvraag van 13.02.2009  
A.1984.1245/10/ABM/nba  
Contactpersoon : M. LACANTE  
Te herinneren a.u.b.

Adres: Werfkaai, 19  
1000 Brussel

Mevrouw, Mijnheer,

Betreft : Verbouwing van het pand gelegen op de hoek van Werfkaai 19 en handelskaai 11 te Brussel.

### Samenstelling van het dossier

Bouwheer: J.R.T.L.M. BVBA Meuli en Co  
Werfkaai, 19  
1000 BRUSSEL (0486/572.591)  
Bijlage: 9 plannen (dd 08/12/2008) gemerkt door de Brandweer op 17/02/2009.

### Beschrijving

Verbouwing van een bestaand gebouw met een oppervlakte van 535 m<sup>2</sup> waarvan de hoogte +/- 12m bedraagt, met op het gelijkvloers een handelszaak, burelen, garage en atelier, afgescheiden van de 3 verdiepingen waarvan de oppervlakte 340 m<sup>2</sup> bedraagt, met elk 3 appartementen.

### Brandpreventiemaatregelen voorzien in het project

- Wanden met brandweerstand Rf 1h
- Deuren met brandweerstand Rf ½ h
- Een afgescheiden particuliere ingang alsook trapzaal.
- Veiligheidsverlichting op elke verdieping en de trapzaal.
- Een draagbaar blusapparaat op elke verdieping en de trapzaal.
- Autonome rookdetectoren in de appartementen.
- 3<sup>e</sup> verdieping : vluchtterras.
- 2<sup>e</sup> verdieping : platdak met groentuin.
- Een gevel-vensterpartij van de trapzaal zal bovenaan uitgerust worden met een kipraam als rookluik. De manuele bediening zal voorzien worden op het gelijkvloers.

**Reglementering**

De basissnormen voor preventie tegen brand en ontploffing (KB 19/12/1997 en KB 07/07/1994) voor middelhogge gebouwen.

**Advies van de brandweer**

Naar aanleiding van een plannestudie, op Uw aanvraag uitgevoerd, kan de Brandweer een gunstig advies uitbrengen voor bovenvermeld project.

Hoogachtend,

De Officier-diensthooft,

Lt-Kol. Ing. C. DE SNEYDER

Alle briefwisseling moet naar de Officier-diensthooft gestuurd worden.

Cdt. Ir. M. LACANTE

De Officier,

§ 1. In het in artikel 118 bedoelde geval wordt een afschrift van de vergunning samen met het dossier gezonden aan de gemachtigde ambtenaar, die nagaat of de vergunning overeenstemt met het dossier bestemmingsplan of met de verkavelingsvergunning.

De Regering bepaalt welke documenten het college van burgemeester en schepenen voegt bij het afschrift van de beslissing waarbij de vergunning, waarvan zij kennis geeft aan de gemachtigde ambtenaar, afgegeven wordt.

Bovendien gaat de gemachtigde ambtenaar na of de vergunning met de vigerende reglementering overeenstemt.

In geval van niet-overeenstemming schorst de gemachtigde ambtenaar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen en stelt dit laatste als ook de aanvrager en het Stedenbouwkundige College daarvan in kennis binnen dertig dagen na ontvangst van de vergunning.

§ 2. De gemachtigde ambtenaar schorst de vergunning die, hoewel steunende op een bijzonder bestemmingsplan of op een niet vervallen verkavelingsvergunning, niet overeenstemt met de voorschriften van een ontwerp gewestelijk bestemmingsplan dat in werking is getreden.

De gemachtigde ambtenaar kan eveneens de vergunning schorsen wanneer hij meent dat de overeenkomstig de vergunning of het bijgevoegde dossier geplande werken een goede plaatselijke aanleg in gevaar kunnen brengen, zodra de Regering heeft besloten tot wijziging van het bijzonder bestemmingsplan of het opmaken van een bijzonder bestemmingsplan strekkende tot de wijziging of de vernietiging van de verkavelingsvergunning.

Binnen zestig dagen na de kennisgeving van de schorsing bedoeld in artikelen 124 en 125 vernietigt de Regering op advies van het Stedenbouwkundig College indien nodig de vergunning en geeft van haar beslissing gelijktijdig kennis aan het college van burgemeester en schepenen en aan de aanvrager.

Het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde en de vergunninghouder of zijn raadsman worden, op hun verzoek, door het Stedenbouwkundig College gehoord. Wanneer een partij vraagt om te worden gehoord, worden ook de andere partij en de gemachtigde ambtenaar opgeroepen. In dit geval wordt de termijn met vijftien dagen verlengd.

Bij ontstentenis van kennisgeving van de vernietiging binnen voornoemde termijnen wordt de schorsing opgeheven.

## Verval en verlenging

§ 1. De vergunning vervalt indien de vergunninghouder binnen twee jaar na afgifte niet duidelijk met de verwezenlijking van de vergunning van start is gegaan of wanneer hij in de bij artikel 84, § 1, 1°, 2° en 4° bepaalde gevallen niet met de ruwbouw is begonnen of indien hij in voorkomend geval de bij toepassing van artikel 86 opgelegde lasten niet heeft uitgevoerd.

Bij onderbreking van de werken gedurende meer dan een jaar, vervalt de vergunning eveneens.

Het verval van de vergunning geschiedt van rechtswege.

§ 2. De in paragraaf 1 bedoelde termijn van twee jaar kan evenwel, op verzoek van de houder, voor een periode van één jaar verlengd worden.

De verlenging kan eveneens jaarlijks hernieuwd worden, telkens wanneer de aanvrager aantoonst dat hij zijn vergunning door overmacht niet heeft kunnen aanwenden of wanneer hij zich beroept op een tegen zijn vergunning bij de afdeling administratie van de Raad van State ingesteld beroep tot nietigverklaring waarover nog geen uitspraak is gedaan.

De aanvraag om verlenging of hernieuwing moet, op straffe van verval, minstens twee maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke of verlengde vervalt termijn gebeuren.

De verlenging wordt door het college van burgemeester en schepenen verleend indien dit laatste de vergunning heeft verleend. In de andere gevallen, daarbij begrepen het geval voorzien in artikel 151, wordt de verlenging toegekend door de gemachtigde ambtenaar.

Bij ontstentenis van een beslissing van de bevoegde overheid na het verstrijken van de termijn van twee jaar, wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd.

De beslissing tot weigering van de verlenging van de vergunning kan geen voorwerp zijn van de in artikelen 129, 133, 144 en 148 bedoelde beroepen.

§ 3. In het geval van een gemeend project, in de zin van artikel 108, § 2, wordt de stedenbouwkundige vergunning geschorst zolang er geen definitieve milieuvergunning werd verkregen.



De definitieve weigeringsbeslissing over de aanvraag om milieuvergunning houdt van rechtswege de nietigheid van de stedenbouwkundige vergunning in.

Voor de toepassing van deze ordonnantie is een beslissing slechts definitief wanneer, alle openstaande administratieve beroepen tegen deze beslissing door deze ordonnantie of door de ordonnantie betreffende de milieuvergunning uitgeput zijn of de termijnen om deze in te stellen verstrekken zijn.

Het in paragraaf 1 bedoelde verval begint maar te lopen zodra de houder van de stedenbouwkundige vergunning de milieuvergunning gekregen heeft. u.

Het verzoek om verlenging wordt bij een ter post aangestelde brief gericht aan het college van burgemeester en schepenen dat de vergunning heeft afgegeven of aan de gemachtigde ambtenaar wanneer de vergunning door een andere overheid dan het college van burgemeester en schepenen is afgegeven.

### **Uitvoering van de vergunning**

Artikel 120 § 2 van de ordonnantie van 29 augustus 1991.

Van de met toepassing van artikel 118 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt indien de gemachtigde ambtenaar binnen dertig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, geen met reden omkledende beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht.

De in het eerste lid bedoelde termijn begint te lopen op de dag waarop de schorsing bedoeld in artikel 87, § 2, opgeheven wordt.

De tekst van het eerste lid moet in de vergunning worden opgenomen.

### **Openbaarmaking**

Artikel 121 van de ordonnantie van 29 augustus 1991.

Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het werken betreft, vóór de aanvang van de werken en tijdens de hele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, vanaf de voorbereidingen voor de handeling of handelingen en tijdens de hele uitvoering ervan.

Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijbehorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in artikel 183 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar de werken worden uitgevoerd en de handelingen verricht.

**Beroep bij het Stedenbouwkundig College** adres : C.C.N. - Vooruitgangstraat, 80 bus 1 - 1030 Brussel

Artikel 129 van de ordonnantie van 29 augustus 1991.

De aanvrager kan binnen dertig dagen na de ontvangst van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen of van de weigeringsbeslissing van de gemachtigde ambtenaar bedoeld in artikel 128, tegen die beslissing in beroep gaan bij het Stedenbouwkundig College.

Bij ontstentenis van een beslissing kan hij eveneens in beroep gaan binnen dertig dagen na het verstrijken van de in artikel 128, tweede lid, bedoelde termijn.

Binnen vijf dagen na ontvangst zendt het Stedenbouwkundig College een afschrift van de beroepsakte aan de gemeente en aan de gemachtigde ambtenaar.

De gemeente zendt het Stedenbouwkundig College een afschrift van het dossier binnen tien dagen na de ontvangst van het afschrift van het beroep.

Artikel 130 van de ordonnantie van 29 augustus 1991.

De aanvrager of zijn raadsman, het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde, alsook de gemachtigde ambtenaar worden op hun verzoek door het Stedenbouwkundig College gehoord. Wanneer een partij vraagt om te worden gehoord, worden ook de andere partijen opgeroepen.

Artikel 131 van de ordonnantie van 29 augustus 1991.

Van de beslissing van het Stedenbouwkundig College wordt aan de aanvrager, aan het college van burgemeester en schepenen en aan de gemachtigde ambtenaar kennis gegeven binnen zestig dagen na de datum van afgifte bij de aangestelde zending die het beroep bevat. Ingeval de partijen worden gehoord, wordt de termijn met vijftien dagen verlengd.

Indien de behandeling van het dossier vereist dat de aanvraag aan de speciale regelen van openbaarmaking en/of aan het advies van de overlegcommissie wordt onderworpen, wordt de in het eerste lid voorziene termijn met dertig dagen verlengd.

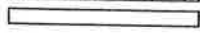
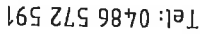
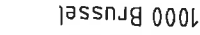
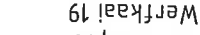
Artikel 132 van de ordonnantie van 29 augustus 1991.

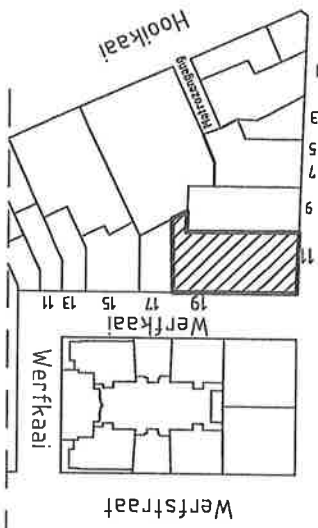
Het Stedenbouwkundig College kan de vergunning afgeven, de afgifte ervan afhankelijk stellen van voorwaarden om een goede plaatselijke aanleg te waarborgen of de vergunning weigeren.

De afwijkingen kunnen slechts overeenkomstig artikel 118, § 2 worden toegestaan.

De beslissing van het Stedenbouwkundig College worden met redenen omkleed.



|                                                                       |                       |                      |                                                                                        |  |                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>VERBOUWING</b><br><b>HANDELSKAAI 11 / WERFKAAL 19 1000 BRUSSEL</b> |                       |                      | <b>plan verdieping: KELDER</b>                                                         |  | <b>Opdrachtgever:</b><br>JRTLM sprl<br>Werfkaal 19<br>1000 Brussel<br>Tel: 0486 572 591 | <b>bestaande muur</b><br><br><b>nieuwe muur</b><br><br><b>gyproc</b><br><br><b>parquet</b><br><br><b>vloertegels</b><br> | <b>Handtekening:</b><br> |
| <b>Datum:</b><br>08/12/2008                                           | <b>Schaal</b><br>1/50 | <b>Versie:</b><br>01 | <b>Bouwheer:</b><br>Meuli & co bvba<br>Werfkaal 19<br>1000 Brussel<br>Tel: 02 514 0514 |  |                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                          |



Handelskaai

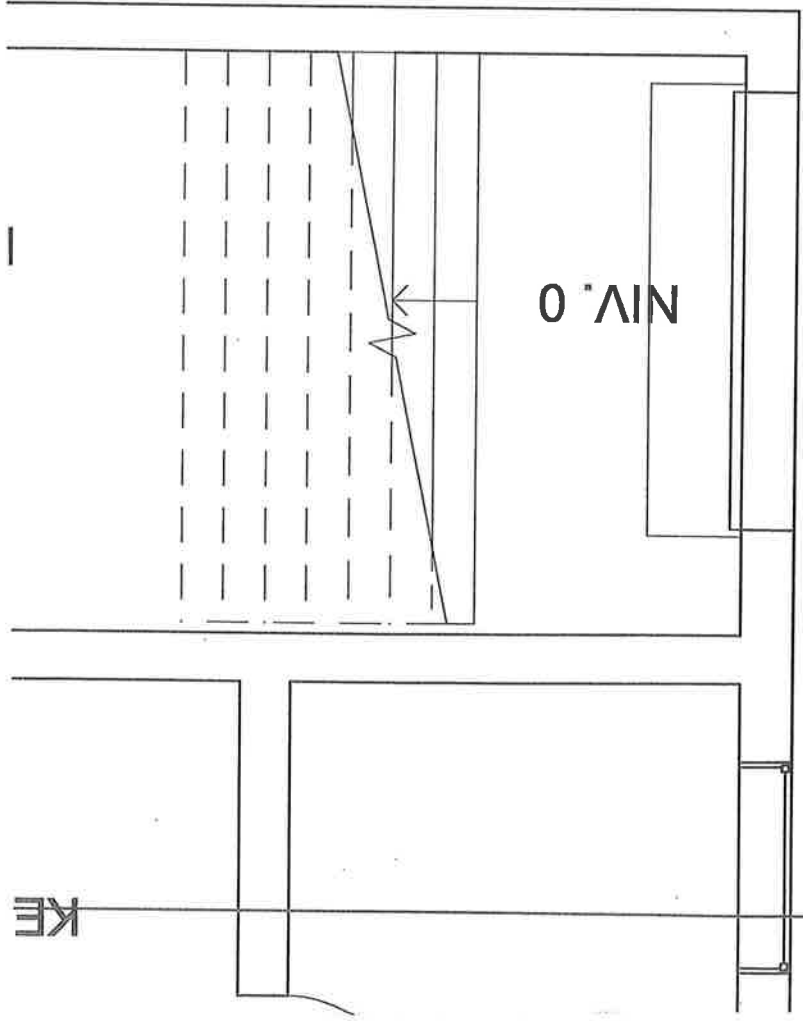
N

*De Saeghe*

**STAD BRUSSEL**  
**STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING**

**Ref. : 4C/08**  
**van : 08/07/09**  
**Nr 01/ 09**

De adviseur,  
Bijgevoegd plan



Enregistré, ...  
WAVRE le ...  
Vol. 124  
Fol. 57  
Vingt-neuf ...  
Inspecteur Principal  
PHILIPPE BUSE

**4C/08**  
**Doorsnede**  
**A**

HANI

46/08

Doorsnede

A

Enregistré  
WAKEL  
Vol. 134  
Regu  
L'Inspecteur Principal  
PHILIPPE BUSE

ingang WINKEL

NIV. 0

STAD BRUSSEL  
STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Ref. : 4C/08

Bijgevoegd plan

van : 08/07/09

Nr 02/ 09

De adviseur,

De adviseur

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

VERBOUWING

HANDELSKAAI 11 / WERFKAAL 19 1000 BRUSSEL

plan verdieping: 0

Bouwheer:  
Meuli & co bvba  
Werfkaal 19  
1000 Brussel  
Tel: 02 514 0514

Opdrachtgever:  
JRTLM sprl  
Werfkaal 19  
1000 Brussel  
Tel: 0486 572 591

bestaande muur  
nieuwe muur  
gyproc  
parket  
vloertegels

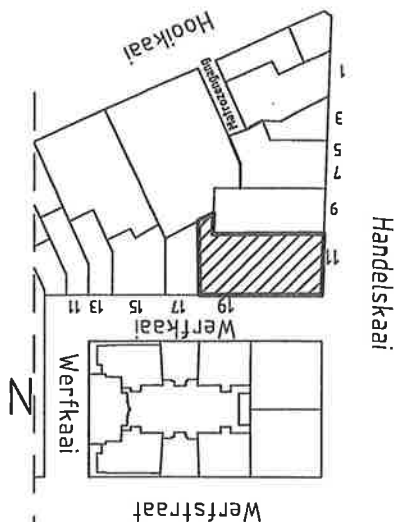
Handtekening:

Handtekening

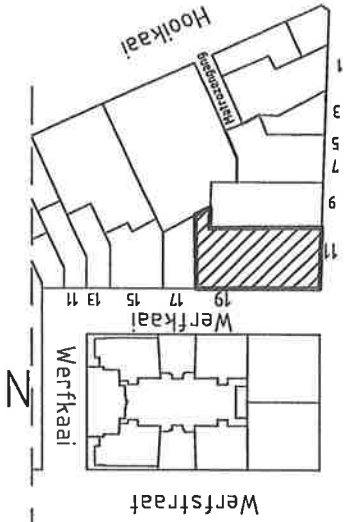
Versie:  
01

Schaal  
1/50

Datum:  
08/12/2008



Handelskaai



# STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

VERBOUWING  
HANDELSKAAI 11 / WERFKAAL 19 1000 BRUSSEL

plan verdieping: 1

Bouwheer:  
Meuli & co bvba  
Werfkaai 19  
1000 Brussel  
Tel: 02 514 0514

Opdrachtgever:  
JRTLM sprl  
Werfkaai 19  
1000 Brussel  
Tel: 0486 572 591

bestaande muur  
nieuwe muur  
gypproc  
parket  
vloer tegels

Handtekening:

Versie: 01  
Schaal: 1/50  
Datum: 08/12/2008

STAD BRUSSEL  
STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

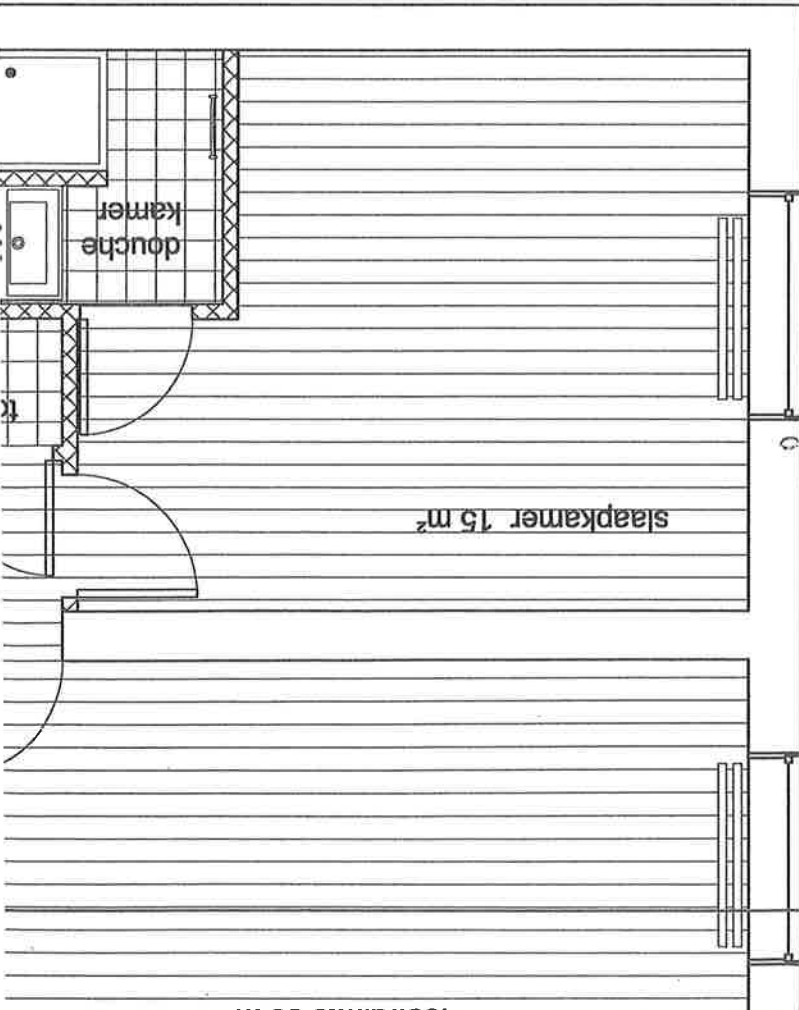


Ref.: 4C/08  
van : 08/07/09

Bijgevoegd plan  
Nr 03/09

De adviseur,

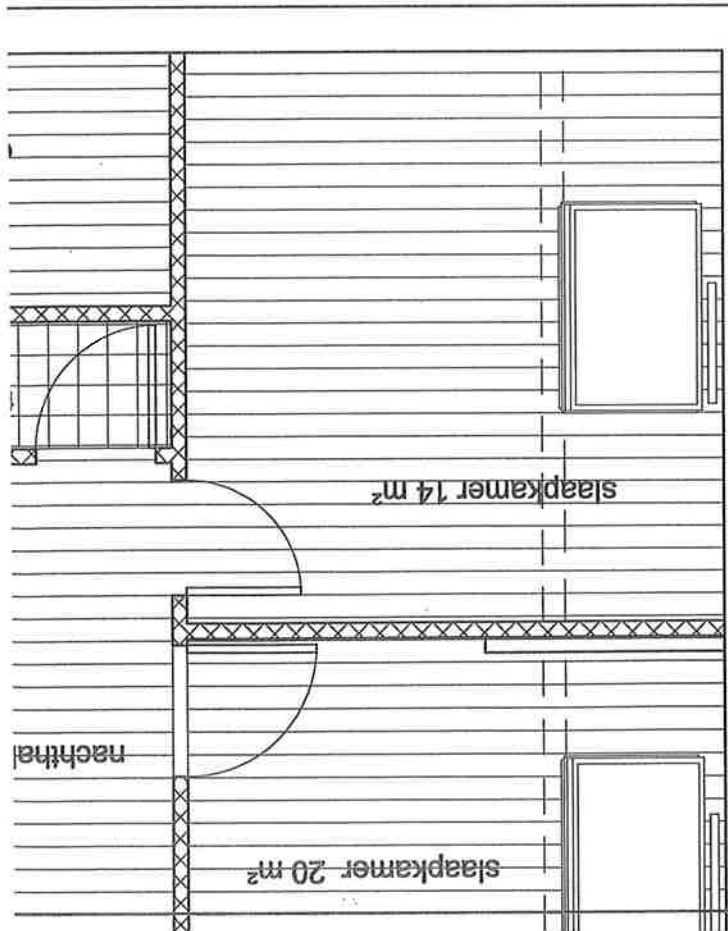
*De Sogus*



Enregistré: *min. rôles*  
WAARE le: *vrijt van schulden doc*  
Vol. 134 Fol. 54  
Regu: *vrijt van schulden (also)*  
L'inspecteur Principal  
PHILIPPE BUSE

Doorsnede  
A  
4/1/08





Enregistré le 14/08/08  
 Vol. 134  
 Regu le 14/08/08  
 L'inspecteur Principal

42/08  
 8.  
 Doorsnede

STAD BRUSSEL  
 STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Ref. : 4C/08  
 van : 08/07/09  
 Nr 05/09

De adviseur,

Desaeghe

|                                                                                      |               |                 |                                                                                  |                                                                  |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>VERBOUWING</b><br>HANDELSKAAI 11 / WERFKAAL 19 1000 BRUSSEL<br>plan verdieping: 3 |               |                 | Opdrachtgever:<br>JRTLM sprl<br>Werfkaal 19<br>1000 Brussel<br>Tel: 0486 572 591 | bestaande muur<br>nieuwe muur<br>gyproc<br>parket<br>vloertegels | Handtekening:<br> |
| Bouwheer:<br>Meuli & co bvba<br>Werfkaal 19<br>1000 Brussel<br>Tel: 02 514 0514      | Versie:<br>01 | Schaal:<br>1/50 | Datum:<br>08/12/2008                                                             |                                                                  |                   |

|                                                                                   |  |  |                                                                                  |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--|--|----------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING                                                      |  |  |                                                                                  |  |  |
| VERBOUWING<br>HANDELSKAAI 11 / WERFKAAL 19 1000 BRUSSEL                           |  |  | DOORSENDE: A                                                                     |  |  |
| Opdrachtgever:<br>JRTLM sprl<br>Werfkaal 19<br>1000 Brussel<br>Tel.: 0486 572 591 |  |  | Bouwheer:<br>Meuli & co bvba<br>Werfkaal 19<br>1000 Brussel<br>Tel.: 02 514 0514 |  |  |
|                                                                                   |  |  | Versie: 01<br>Schaal 1/50<br>Datum: 08/12/2008                                   |  |  |
| Handtekening:                                                                     |  |  |                                                                                  |  |  |

7-50087

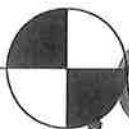
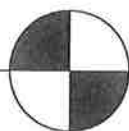
De adviseur,

Ref.: 4C/08  
van : 08/07/09  
Nr 06/ 09  
Bijgevoegd plan

**STAD BRUSSEL**  
**STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING**



Niveau 0  
114  
Straat  
0  
Kelder  
-135



PHILIPPE BUSE

Inspecteur Principal

Enregistré  
Mars 84  
Folios 134 v et 135 r  
Casse 24

Reçu  
N° 134 v et 135 r (250)

१०/११

PHILIPPE BUSE

5. <http://www.elsevier.com/locate/locate/jbiotec>

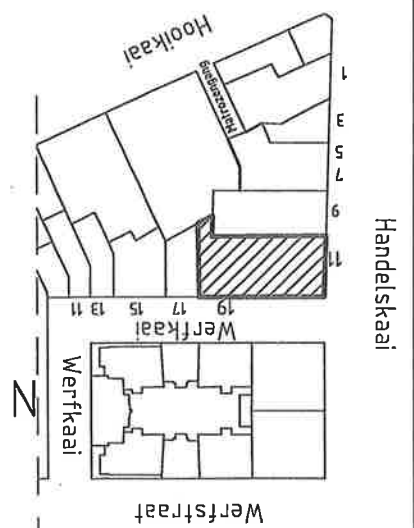
De adviseur,

STEDBOUWKUNDIGE VERGUNNING

DOORSNEDE: B

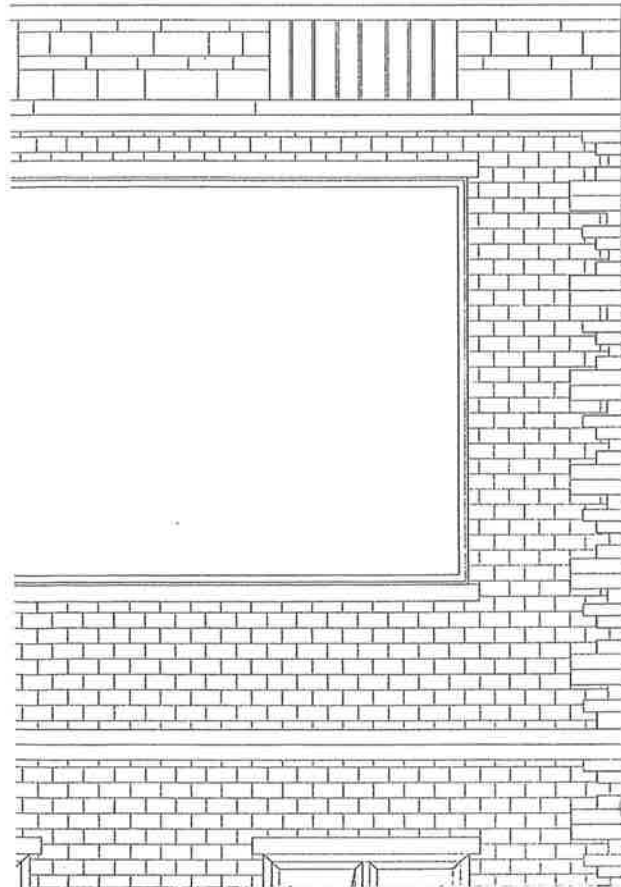
Bouwheer:  
Meuli & co bvba  
Werftkaai 19  
1000 Brussel  
Tel: 02 514 0514

|               |                                                                                   |                   |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Handtekening: |  |                   |
| Versie: 01    | Schaal 1/50                                                                       | Datum: 08/12/2008 |









4C/08  
13  
Enregistré...  
Vol. 134  
Fol. 54  
WAVRE le...  
Regu...  
L'Inspecteur Principal

STAD BRUSSEL  
STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING  
Ref. : 4C/08  
Bijgevoegd plan  
van : 08/07/09  
Nr 08/ 09  
De adviseur,

De Soete

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

VERBOUWING  
HANDELSKAAI 11 / WERFKAAL 19 1000 BRUSSEL

gevelaanzicht: NOORD

Opdrachtgever: JRTLM sprl  
1000 Brussel  
Werfkaal 19  
Tel: 0486 572 591

Bouwheer: Meuli & co bvba  
Werfkaal 19  
1000 Brussel  
Tel: 02 514 0514

Versie: 01  
Schaal: 1/50  
Datum: 26/05/2009

Handtekening:

bestaande muur  
nieuwe muur  
gypoc  
parket  
vloerlegels

Handelskaai  
Werfstraat  
Werfkaal  
Werfkaal  
Hooikaai



**TREVI**  
**EXPERTISE**

Marc Vanfleteren  
Géomètre-Expert / Landmeter-Expert  
CFG-E n° GE004/0611

TREVI EXPERTISE SPRL BVBA  
TVA/BTW BE 0810.524.278  
Bank : FORTIS 001-5783855-15

expertise@trevi.be

F 02 675 73 23

T 02 675 85 85

1170 Watermael Boitsfort

Av. Léopold Winerlaan 127, bt 10

[www.trevi.be](http://www.trevi.be)

## NOTE TECHNIQUE ET DESCRIPTIVE POUR ACTE DE BASE

L'an deux mil dix, le 18 octobre,

Nous soussignés,

**Marc VANFLETEREN**, Géomètre - Expert, légalement assermenté en cette qualité auprès du Tribunal de Première Instance de Nivelles, inscrit au Tableau du Conseil Fédéral des Géomètres-Experts sous le numéro geo040611, immatriculé U.G.B. n° 2176; agissant en qualité de gérant de a SPRL TREVI EXPERTISE, dont le siège social est établi à 1170 Bruxelles, avenue Léopold Wiener, 127:

Agissant à la requête de

**JRTLM sprl (Monsieur TREPESCH)**, dont le siège social est établi à 1000 Bruxelles, quai du Chantier, 19; dénommée ci-après le propriétaire;

\*  
\*

Avec mission d'établir une note technique et descriptive pour un acte de base à réaliser et relatif à l'immeuble dont références ci-après; de déterminer les parties privatives et les parties communes et de procéder au calcul des quotités indivises.

**Immeuble d'appartements  
et de commerce**

**Quai du Chantier, 19,  
1000 Bruxelles**

Déclarons avoir procédé à un mesurage succinct sur place, et avons consigné comme suit le résultat de nos investigations.

\*  
\*

NOTES LIMINAIRES

L'immeuble dont question est un immeuble d'appartements, de commerce et de bureaux, de 3 étages, situé à l'angle du Quai du Chantier et du Quai du Commerce à Bruxelles-ville.

Il se compose comme suit:

Les sous-sols sont composés d'un dégagement commun, d'une double cave à compteurs (11 compteurs d'eau froide - 11 compteurs d'électricité - 10 compteurs de gaz), d'un local technique "ascenseur", d'un local commun à vélos, de neuf caves privées et d'une surface intitulée "cave commerce" étant affectée intégralement à la surface commerciale du rez-de-chaussée (liaison par escalier interne privatif).

Le rez-de-chaussée se compose d'un hall d'entrée principal commun, avec départ d'escalier vers les étages et cage d'ascenseur, d'une surface commerciale "casco" avec entrée particulière, totalement indépendante, d'une surface polyvalente "casco" de bureaux avec ateliers, et d'un garage indépendante, avec dégagement arrière.

Le premier étage se compose d'un appartement "casco", et deux appartements de deux chambres à coucher.

Le deuxième étage se compose d'un appartement d'une chambre à coucher et de deux appartements de deux chambres à coucher.

Le troisième étage se compose d'un appartement d'une chambre à coucher, avec terrasse privée, et d'un appartement de trois chambres à coucher, sous combles, avec terrasse privée.

\*  
\*

Nous joignons en annexe du présent procès-verbal, une vue en plan succincte de chaque niveau de l'immeuble, comprenant la disposition des différents locaux après division, et l'indication des zones communes (en blanc) et des zones privées (en couleur).

\*  
\*

## DETERMINATION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes se composent comme suit:

- a) du terrain sur lequel le bâtiment est construit
- b) des murs mitoyens
- c) des murs maîtres, de façades et les fondations
- d) de l'ensemble de l'ossature portante
- e) du réseau d'égouts jusqu'au raccordement à l'égout public
- f) des canalisations d'électricité, de gaz, de chauffage et d'eau, à l'exception de celles comprises dans les parties privatives et desservant ces dites parties.
- g) de l'ensemble des conduits de fumée et de ventilation, des gaines techniques, ainsi que, d'une manière générale, le gros-oeuvre, et les recouvrements de toiture (sauf indications contraires ci-après mentionnées), y compris la sous-toiture, à l'exclusion de toute isolation éventuelle tant pour les versants que pour les plates-formes arrières.  
Les travaux relatifs à l'entretien et à l'éventuel remplacement du revêtement bitumeux des plates-formes recouvrant les parties arrières de l'entité dénommée "0.2", ainsi que les lanterneaux et verrières les garnissant, seront imputés en totalité à cette dernière entité.  
Les travaux relatifs à l'entretien et à l'éventuel remplacement du revêtement bitumeux des plates-formes recouvrant les parties arrières de l'entité dénommée "App 1.3", ainsi que les lanterneaux et verrières les garnissant, seront imputés en totalité à cette dernière entité.
- h) de l'ensemble des caves ou placards à compteurs et du local à vélos, y compris les dégagements les desservant.
- i) de l'ensemble de l'installation d'ascenseur, y compris le local technique (avec sa porte) et tous les équipements concernés. Il est cependant à noter que l'entité intitulée "Surface commerciale 0.1" ne participera pas à ces frais. Le décompte de charges se calculera donc sur une base totale de ???millième.
- j) de l'ensemble des dégagements d'accès aux différentes unités d'habitation, y compris la cage d'escalier. Il est cependant à noter que les frais relatifs à la cage d'escalier comprise entre la première marche montante de la voûte au départ du rez-de-chaussée, et le plafond (y compris) du palier supérieur, seront pris en charge exclusivement par les entités des 1er, 2ème et 3ème étages, en fonction de leurs quotités respectives, le dénominateur pris en compte étant en ???millième.

\*  
\*  
\*

# DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES

## a) Sous-sols

- Une cave dénommée Cave 1
- Une cave dénommée Cave 2
- Une cave dénommée Cave 3
- Une cave dénommée Cave 4
- Une cave dénommée Cave 5
- Une cave dénommée Cave 6
- Une cave dénommée Cave 7
- Une cave dénommée Cave 8
- Une cave dénommée Cave 9
- Une zone dénommée "Cave commerce" faisant partie intégrante et non séparable de l'entité "Surface commerciale 0.1", dont mention ci-après.

## b) REZ-DE-CHAUSSEE

- Une surface commerciale dénommée Surface commerciale 0.1, à l'état de gros-oeuvre fermé "casco", comprenant une entrée particulière à front de la rue du Commerce (y compris sa porte et l'éventuel volet ou toute autre protection similaire), un magasin proprement-dit, une réserve et l'ensemble des "caves commerce" situées au sous-sols, et accessible par une escalier intérieur privatif.

- Un ensemble, dénommé Bureau 0.2, comprenant un hall privatif (y compris la porte palière), deux espaces "bureau" proprement-dits, un atelier polyvalent arrière et un bloc sanitaire privatif.

- Un garage dénommé Garage 0.3, comprenant un garage proprement-dit (y compris sa porte à rue) et un dégagement arrière comprenant une volée montante d'escalier vers le premier étage (entité App 1.3). Cette volée d'escalier est présumée condamnée (fermeture du trou d'escalier au niveau du 1er étage) sauf si les deux entités ainsi reliées appartiennent au même propriétaire.

## c) 1er ETAGE

- Un appartement, dénommé App 1.1, comprenant un hall d'entrée privatif (y compris sa porte palière), avec logette-WC, desservant, successivement, une chambre à coucher "enfant" avec salle de douches privative, une chambre à coucher "parents" avec salle de bains privative, une pièce de séjour (salon/salle à manger, avec cuisine ouverte, et une réserve avec chaufferie.

\*

Un appartement, dénommé **App 3.3**, comprenant un sas d'entrée privatif (y compris sa porte palière) avec logette-WC, donnant accès à une pièce de séjour avec cuisine ouverte, d'où on accède à une chambre à coucher avec salle de bains communicante.

Un appartement, dénommé **App 3.1/2**, comprenant un hall d'entrée (y compris sa porte palière) avec vestiaire, donnant accès à une grande pièce de séjour (salon et salle à manger) avec cuisine semi-ouverte (avec réserve/chaufferie), d'où on accède à une logette-WC et à un hall de nuit qui dessert deux chambres à coucher "enfant", une salle de douches, une logette-WC et un studio "parents" avec chambre à coucher, dressing et salle de bains. Terrasse en jouissance privative et exclusive accessible par le séjour.

### 3<sup>ème</sup> ETAGE

Un appartement, dénommé **App 2.3**, comprenant une pièce de séjour (y compris la porte palière), avec cuisine ouverte, d'où on accède à une logette-WC, à une réserve avec chaufferie, et à une chambre à coucher avec salle de bains communicante.

Un appartement, dénommé **App 2.2**, comprenant un hall d'entrée privatif (y compris sa porte palière), avec logette-WC, donnant accès à une pièce de séjour (salon et salle à manger) avec cuisine ouverte, d'où on accède à une réserve avec chaufferie, et à un sas de nuit qui dessert une chambre à coucher "parents" avec salle de bains privative, et une chambre à coucher "enfant" avec salle de douche privative.

Un appartement, dénommé **App 2.1**, comprenant un hall d'entrée privatif (y compris sa porte palière), avec logette-WC, desservant, successivement, une chambre à coucher "enfant" avec salle de douches privative, une chambre à coucher "parents" avec salle de bains privative, une pièce de séjour (salon/salle à manger, avec cuisine ouverte, et une réserve avec chaufferie.

### 2<sup>ème</sup> ETAGE

Un appartement, dénommé **App 1.3**, à l'état de gros-œuvre fermé "casco", comprenant un local "habitable" à aménager, trois pièces arrières à vocation d'atelier, dont une avec l'escalier montant depuis le garage situé au rez-de-chaussée (pour condition de communication, voir entité Garage 0.3), et un logette-WC..

Un appartement, dénommé **App 1.2**, comprenant un hall d'entrée privatif (y compris sa porte palière), avec logette-WC, donnant accès à une pièce de séjour (salon et salle à manger) avec cuisine ouverte, d'où on accède à une réserve avec chaufferie, et à un sas de nuit qui dessert une chambre à coucher "parents" avec salle de bains privative, et une chambre à coucher "enfant" avec salle de douche privative.

**DIVISION DE LA PROPRETÉ**

Nos requérants souhaitent diviser le propriété comme suit:

Chaque unité sera totalement indépendante  
Chaque cave sera totalement indépendante.

\*

**CALCUL DES SURFACE PRIVATIVES ET DES PONDERATIONS**

La loi du 30 juin 1994 (article 577 - 2, § 9) prévoit que les charges des copropriétés doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif.  
La loi ne déterminant nullement ce qui faut entendre par les mots "valeur respective". Afin d'éviter des difficultés futures, il nous semble opportun de préciser que, dans le cadre du dossier dont question, la valeur respective sera assimilée à la valeur intrinsèque des biens à laquelle il sera appliqué un coefficient dépendant de la valeur de vente du bien dont question, sans qu'il soit tenu compte des aménagements propres (actuels ou futurs) à chaque unité.  
La valeur intrinsèque du bien tient compte en outre des critères suivants: orientation, surface, programme d'équipements, etc...  
La valeur de vente tien également compte des mêmes critères que ci-avant mentionnés, mais également de l'offre et la demande.

\*

| IMMEUBLE : Résidence "CHANTIER 19",<br>Quai du Chantier, 19, 1000 Bruxelles |                           |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| n° unité privative                                                          | quotités 10.000/10.000ème |
| C1                                                                          | 15                        |
| C2                                                                          | 16                        |
| C3                                                                          | 9                         |
| C4                                                                          | 9                         |
| C5                                                                          | 8                         |
| C6                                                                          | 11                        |
| C7                                                                          | 10                        |
| C8                                                                          | 15                        |
| C9                                                                          | 10                        |
| 0.1                                                                         | 1285                      |
| 0.2                                                                         | 936                       |
| 0.3                                                                         | 139                       |

EXPERTISE  
SCHATTING

VENTE & LOCATION  
VERKOOP & VERHUUR

IMMOBILIER NEUF  
NIEUWBOUW

GESTION PRIVATIVE  
RENTMEESTERSCHAP

SYNDIC D'IMMEUBLE  
SYNDICUS-DIENSTEN

IMMOBILIER D'ENTREPRISE  
BEDRIJFSVASTGOED

Marc VANELLETEREN  
Gerant

Notre mission étant terminée, nous avons clos et signé le présent procès-verbal, à la date que dessus.

✻

✻ ✻

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| 10.000             | TOTALUX           |
| 598<br>1957        | 3.3<br>3.1/2      |
| 540<br>1007<br>938 | 2.3<br>2.2<br>2.1 |
| 549<br>1018<br>930 | 1.3<br>1.2<br>1.1 |

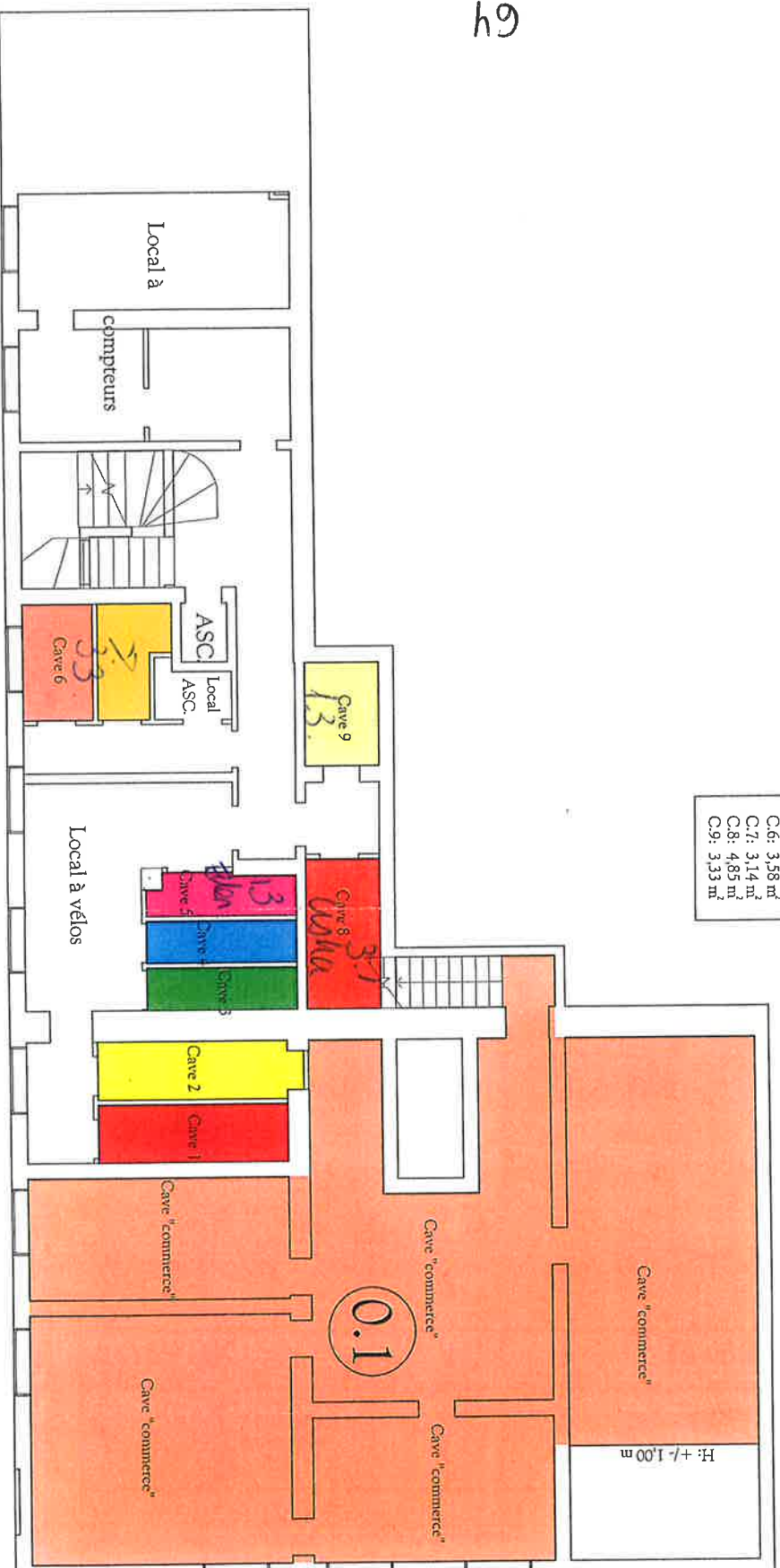


Résidence "CHANTIER 19"  
Quai du Chantier, 19,  
1000 Bruxelles

Date: 18 octobre 2010  
Echelle: 1/100

Sous-sols

|      |                     |
|------|---------------------|
| C.1: | 4,79 m <sup>2</sup> |
| C.2: | 5,05 m <sup>2</sup> |
| C.3: | 2,76 m <sup>2</sup> |
| C.4: | 2,76 m <sup>2</sup> |
| C.5: | 2,66 m <sup>2</sup> |
| C.6: | 3,58 m <sup>2</sup> |
| C.7: | 3,14 m <sup>2</sup> |
| C.8: | 4,85 m <sup>2</sup> |
| C.9: | 3,33 m <sup>2</sup> |



64

Marc VANFLETEREN  
Géomètre-Expert - GEO04/0611



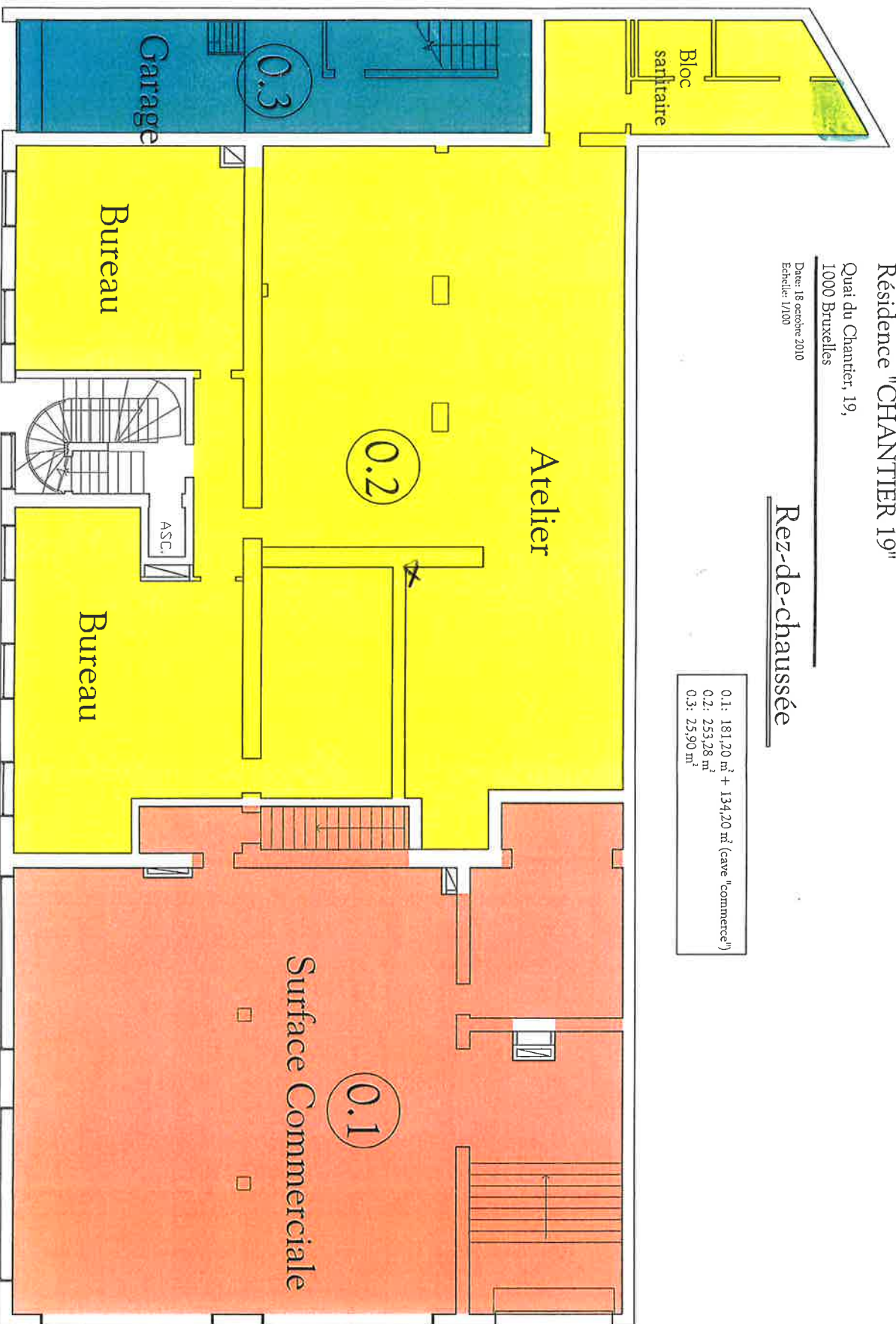
**TREVI**  
EXPERTISE

Résidence "CHANTIER 19"  
Quai du Chantier, 19,  
1000 Bruxelles

Date: 18 octobre 2010  
Echelle: 1/100

Rez-de-chaussée

0.1: 181,20 m<sup>2</sup> + 134,20 m<sup>2</sup> (cave "commerce")  
0.2: 253,28 m<sup>2</sup>  
0.3: 25,90 m<sup>2</sup>



Quai du Commerce

Quai du Chantier

Marc VANFLETEREN  
Géomètre-Expert - GEO04/0611



**TREVI**  
EXPERTISE

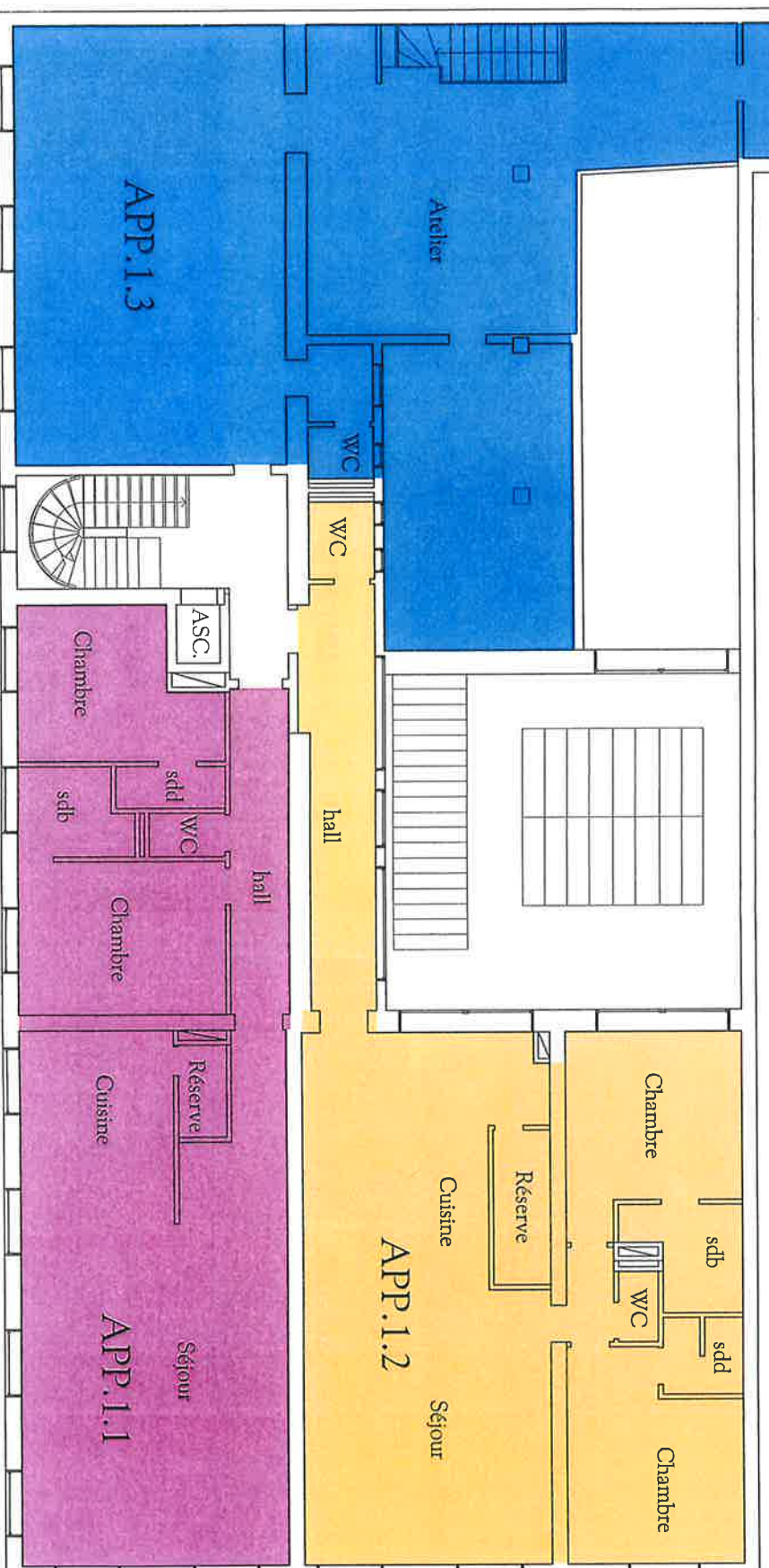
# Résidence "CHANTIER 19"

Quai du Chantier, 19,  
1000 Bruxelles

Date: 18 octobre 2010  
Echelle: 1/100

## 1er étage

1.1: 108,03 m<sup>2</sup>  
1.2: 117,94 m<sup>2</sup>  
1.3: 148,58 m<sup>2</sup>





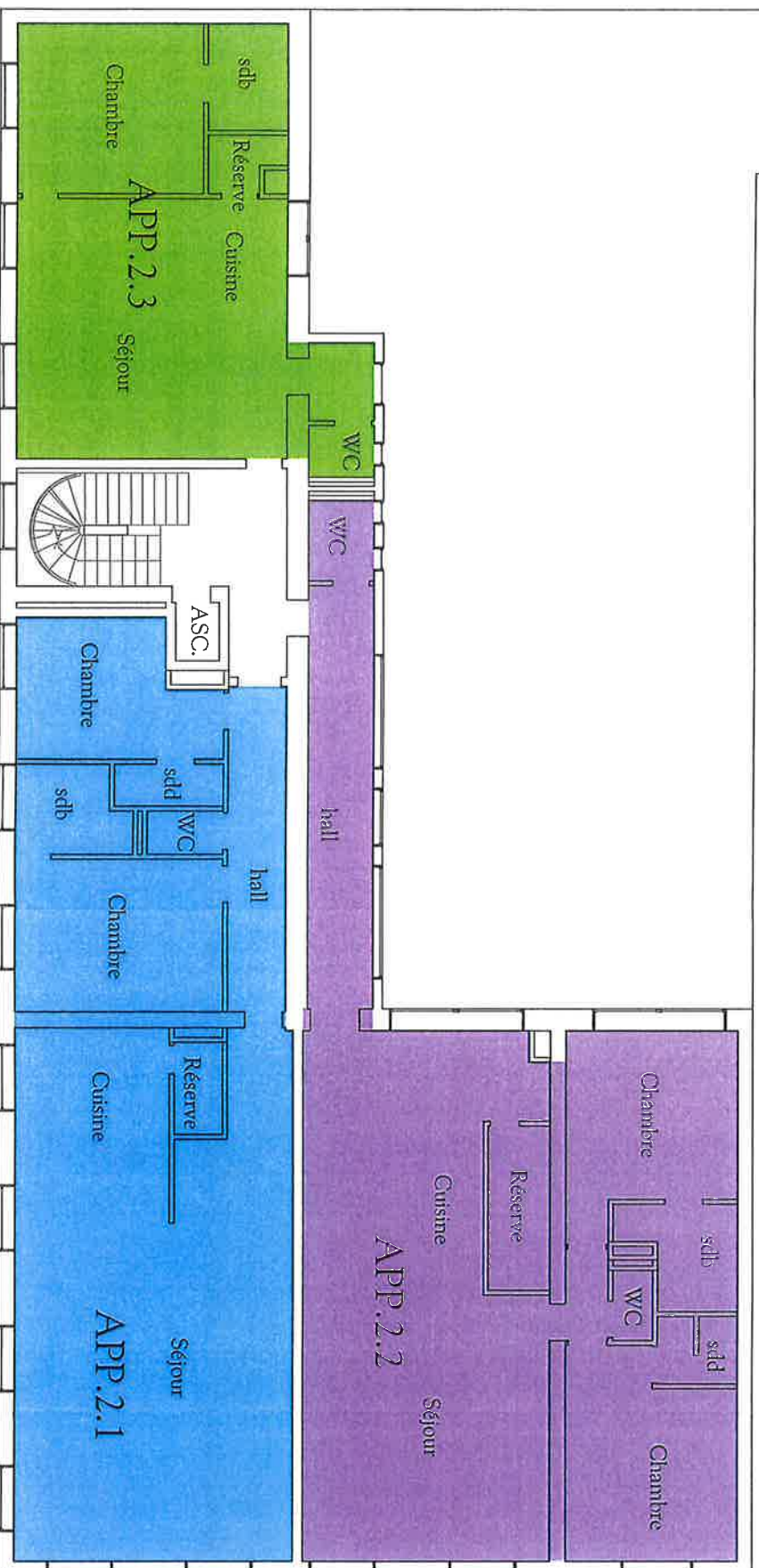
# Résidence "CHANTIER 19"

Quai du Chanter, 19,  
1000 Bruxelles

Date: 18 octobre 2010  
Echelle: 1/100

## 2ème étage

2.1: 109,65 m<sup>2</sup>  
2.2: 115,56 m<sup>2</sup>  
2.3: 56,65 m<sup>2</sup>



67

Marc VANFLETEREN  
Géomètre-Expert - GEO04/0611



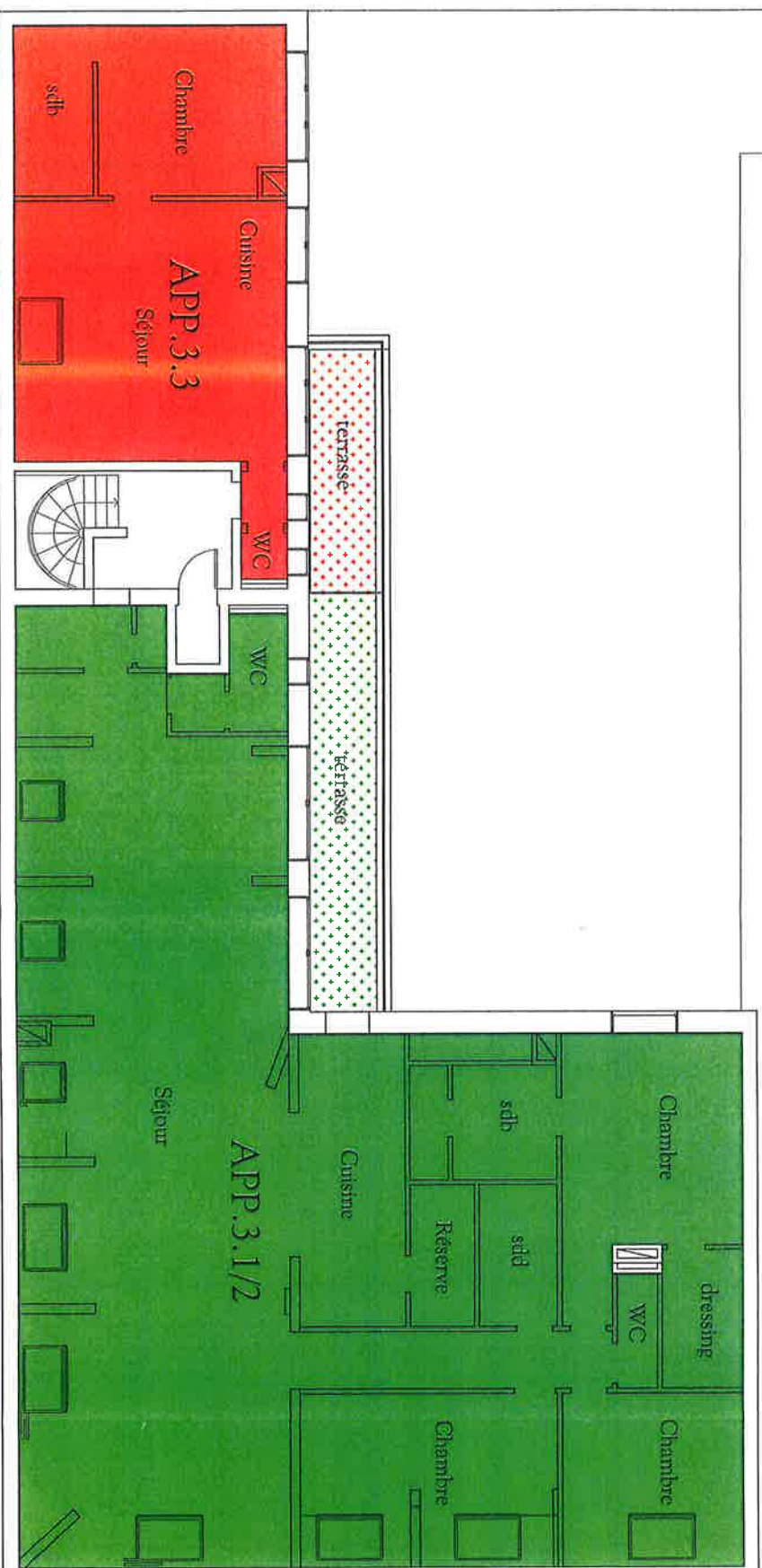
**TREVI**  
EXPERTISE

Résidence "CHANTIER 19"  
Quai du Chantier, 19,  
1000 Bruxelles

Date: 18 octobre 2010  
Echelle: 1/100

3ème étage - combles

3.1/2: 216,10 m<sup>2</sup> + 12,23 m<sup>2</sup> (terrasse)  
3.3: 54,00 m<sup>2</sup> + 9,97 m<sup>2</sup> (terrasse)



Enregistré rôles renvois  
 WARE le 24  
 Vol 134  
 Fol 52  
 L'inspecteur Principal  
 PHILIPPE BUSE

~~Enregistré rôles renvois  
 WARE le 24  
 Fol 52  
 L'inspecteur~~