

STATUTS DE L'IMMEUBLE
ACTE DE BASE
REGLEMENT DE COPROPRIETE

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
RUE DE L'HÔTEL DES MONNAIES 139 à SAINT-GILLES

Dossier: GDS2210227-2

Répertoire : 2023/0824

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,

Le sept juillet.

A la maison communale de Saint-Gilles.

Par devant Nous, Maître Frédéric de Grave, notaire à la résidence de Molenbeek-Saint-Jean.

ONT COMPARU:

1. La **COMMUNE DE SAINT-GILLES**, personne morale de droit public, ayant son siège à l'hôtel communal de Saint-Gilles, Place Maurice van Meenen 39, inscrite au Registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro d'entreprise 0207.367.588;

1. Le Bourgmestre, Monsieur SPINETTE Jean Luc,

domicilié à Saint-Gilles, rue Emile Féron ;

carte d'identité numéro 592-4851620-52 ;

2. Le Secrétaire communal, Monsieur PAMPFER Laurent François,

domicilié à Uccle, avenue de Floreal 174 ;

carte d'identité numéro 592-5293349-43 ;

agissant en vertu des décisions prises par le Conseil communal en sa séance du 25 mai 2023 ; un extrait du registre aux délibérations du Conseil Communal est annexé à un acte de vente reçu par le notaire soussigné, ce jour, antérieurement aux présentes ;

décisions soumises à la tutelle générale et dont la comparante déclare que le délai de suspension ou d'annulation est expiré et que, en conséquence, ladite décision du Conseil Communal n'est plus susceptible d'être suspendue ou annulé par le Gouvernement.

Ci-après dénommée : « *le propriétaire foncier* » ou « *le tréfoncier* ».

2. La **SOCIÉTÉ DE DÉVELOPPEMENT POUR LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE**, en abrégé **S.D.R.B.**, et avec dénomination commerciale « **citydev.brussels** », personne morale de droit public ayant son siège à 1080 Molenbeek-Saint-Jean, Rue Gabrielle Petit 6, inscrite au Registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro d'entreprise 0215.984.554.

Dont les statuts ont été approuvés par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 décembre 1999, publié au Moniteur belge du 5 février 2000, agissant dans le cadre de

sa mission légale résultant de l'Ordonnance du 20 mai 1999 publiée au Moniteur belge du 29 juillet 1999.

Représentée aux présentes par Madame RENNEBOOG Nathalie Karin,

domiciliée à Neder-Over-Heembeek, Kruipegweg 8

carte d'identité numéro 591-9734854-36

agissant en vertu d'une délégation de pouvoirs concédée aux termes d'un acte reçu par le notaire Vincent Vroninks, à Ixelles, le 26 mai 2023, en exécution d'une décision prise par le Conseil d'Administration de citydev.brussels.

En vertu de l'article 12, alinéa 3 de la Loi contenant organisation du notariat, ledit acte du 26 mai 2023 ne doit pas être annexé au présent acte, mais sera présenté à la transcription conjointement avec le présent acte.

Ci-après dénommée : « *citydev.brussels* » et/ou « *la S.D.R.B.* » et/ou : « *le Maître d'ouvrage* ».

Ci-après dénommées ensemble : « *le(s) comparant(s)* ».

I. EXPOSE PREALABLE

Les comparants exposent ce qui suit.

Les comparants déclarent être propriétaire du bien suivant dans les proportions suivantes :

- Citydev.brussels à concurrence de cinq mille neuf cent cinquante-cinq/dix millièmes (5.955/10.000) et

- la Commune de Saint-Gilles à concurrence de quatre mille quarante-cinq dixmillièmes (4.045/10.000):

COMMUNE DE SAINT-GILLES - première division

Une parcelle de terrain située à la rue de l'Hôtel des Monnaies, numéro de police 139, ayant une superficie d'après mesurage de six ares cinquante-cinq centiares (6a 55ca), cadastré d'après titre et d'après extrait récent de la matrice cadastrale section B, partie du numéro 304R8P0000, pour quel bien le numéro parcellaire 304 V9 P0000 a été réservé ;

étant le LOT UN d'un acte de division reçu par le notaire soussigné, ce jour, antérieurement aux présentes, en cours de transcription, auquel acte est annexé un plan de mesurage sur lequel le bien est teinté en jaune, avec procès-verbal de mesurage et de division, dressé le 21 février 2022 par Madame Kathy Mignon, géomètre-expert agissant pour la société à responsabilité limitée 'BUREAU DE TOPOGRAPHIE ET D'EXPERTISES TENSEN & HUON', à Molenbeek-Saint-Jean ; repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, sous la référence 21013/10401.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le terrain prédécrit appartenait à la Commune de SAINT-GILLES, comparante précitée, pour l'avoir acquis de Madame GILLES Magdalena Pauline Maria, née à Saint-Gilles le 4 juillet 1940, épouse de Monsieur DALCQ Albert, propriétaire trentenaire, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Gaétan Bleeckx, à Saint-Gilles-Bruxelles, le 30 juin 2016, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles sous la formalité 49-T-05/07/2016-07350.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné, ce jour, antérieurement aux présentes, à transcrire, citydev.brussels a acquis cinq mille neuf cent cinquante-cinq dix millièmes (5.955/10.000) indivis du terrain prédécrit.

ETAT DU SOL

Les comparants déclarent être informés des dispositions imposées par l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol qui imposent de transmettre une attestation du sol délivrée par Bruxelles Environnement et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder à une reconnaissance de l'état de sol ainsi que, le cas échéant, au traitement de la pollution.

Les comparants reconnaissent être informés du contenu des attestations du sol délivrées par Bruxelles Environnement en date du **23 février 2023**, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatives à la parcelle vendue.

L'attestation du sol détermine littéralement ce qui suit :

“1. Identification de la parcelle

N° de parcelle 21013_B_0304_R_008_00

Adresse(s) Rue de l'Hôtel des Monnaies 139, 1060 Bruxelles

Classe de sensibilité Zone habitat

2. Catégorie de l'état du sol et obligations

CATEGORIE 4 Parcelle polluée en cours d'étude ou de traitement

SOUSCATEGORIE 4B Dans le cadre de la procédure en cours, la parcelle fait actuellement l'objet d'une gestion de risque, d'assainissement ou de traitement de durée limitée (4B).

OBLIGATIONS

Aucune nouvelle reconnaissance de l'état du sol ne doit être réalisée dans le cadre d'une aliénation de droits réels (ex. : vente) ou d'une cession de permis d'environnement vu qu'une procédure d'identification/traitement du sol de la parcelle est actuellement en cours. Attention, certains faits générateurs (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.

La parcelle étant polluée, un traitement est requis. Pour ce faire, tout titulaire de droits réels doit laisser libre accès au titulaire d'obligation de traitement jusqu'au terme de celui-ci. L'aliénation de droits réels peut avoir lieu indépendamment de l'avancement de ce traitement et sans conditions supplémentaires dans les cas suivants (art. 17§1):

- la personne qui aliène les droits réels n'est pas le titulaire de l'obligation de traitement de la pollution et n'a pas de lien financier, de contrôle ou de gérance avec celui-ci; le titulaire d'obligation de traitement de la pollution pour la parcelle objet de cette attestation du sol étant es titulaires de droits réels ;

- l'aliénation de droits réels concerne un lot dans une copropriété forcée telle que définie aux articles 577-3 et suivants du code civil, et soit le cédant du droit réel n'est pas le seul concerné par l'obligation de traitement, soit le lot cédé n'est pas en contact avec le sol ;

- l'aliénation de droits réels a lieu dans une procédure d'expropriation telle que visée à l'article 13/1.

Dans les autres cas, l'aliénation de droits réels ne peut avoir lieu que sous certaines conditions (pe. garantie financière, engagement...) qui doivent être remplies au préalable (art. 17§2 et suivants).

Vous jugez vos démarches administratives parfois trop complexes et techniques ? Vous estimez que vous êtes peu conseillés par votre expert en pollution du sol ou votre entrepreneur en assainissement du sol ? Bruxelles Environnement a mis en place un service facilitateur sol pour vous aider et vous accompagner à comprendre et à remplir vos obligations.

Pour plus de renseignements : <http://www.environnement.brussels/faciliteursol>.

3. Eléments justifiant la catégorie de l'état du sol

Activités à risque

Bruxelles Environnement dispose de l'historique suivant pour cette parcelle.

Exploitant Rubrique - Activité à risque – Année début – Année fin – Permis d'environnement connu par BE ?

M. GILLES ET MLLE DE TEMMERMAN - 13 - Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs 88 - Dépôts de liquides inflammables – 1938 – 1953 – NOVA-PROV05402/000031782

GILLES JULIEN – 13 - Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs 88 - Dépôts de liquides inflammables – 1948 – 1978 – NOVA-PROV05402/000031779

GARAGE CARPATE – 13 - Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs 138 - Application pneumatique de revêtement et cabines de peinture (solvants organiques) 88 - Dépôts de liquides inflammables – 2007 – 2012 – NOVA-000283382/000668331.

(on omet)

Etudes et travaux réalisés et leurs conclusions

Bruxelles Environnement dispose des études suivantes pour cette parcelle.

Type étude – Date de l'étude – Date de la déclaration de conformité – Conclusions

Reconnaissance de l'état du sol (SOL/00675/2011) – 22/11/2011 – 20/03/2012 – Légère pollution sans risque détectée.

Traitement de durée limitée (SOL/00304/2021) – 02/09/2021 – Travaux de durée limitée en cours

4. Validité de l'attestation du sol Validité

La validité de la présente attestation du sol dépend de l'évolution des études ainsi que des travaux d'assainissement ou des mesures de gestion du risque et est d'un an maximum à dater de sa délivrance.”

Le propriétaire foncier déclare ne disposer d'aucunes informations complémentaires pouvant modifier le contenu des attestations du sol et constate, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risques au sens de l'Ordonnance, qu'aucune de ces activités à risques n'a été, ni est exercé sur les parcelles, objet du présent acte.

Les comparants déclarent avoir reçu une copie des attestations du sol.

CONDITIONS URBANISTIQUES

a. Descriptif sommaire

Les comparants déclarent avoir été informés de l'obligation de fournir, lors de la demande de renseignements urbanistiques, un descriptif sommaire du bien concerné, tel qu'il existe dans les faits.

En vue de remplir cette obligation, le propriétaire foncier déclare avoir établi ladite description et que la description correspond à la réalité du bien.

b. Lettre de la commune

Conformément aux articles 275 et 276/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), le notaire instrumentant a demandé à la Commune de Saint-Gilles, sur base du formulaire et des annexes requises par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 mars 2018 relatif aux renseignements urbanistiques de lui délivrer ces renseignements qui s'appliquent au bien.

La réponse de la Commune de Saint-Gilles, en date du 18 décembre 2021 suivant, stipule littéralement ce qui suit:

« (...)

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

1) En ce qui concerne la destination :

Le bien se situe :

** Au Plan régional d'affectation du sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 paru au Moniteur Belge du 14/06/2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 paru au Moniteur Belge du 29/11/2013,*

- Situé en zone d'habitation

- Situé en ZICHEE.

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

Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be, leur contenu est disponible, sur demande, au service de l'urbanisme, ainsi que sur le site communal www.stgilles.brussels.

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

** les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), entre en vigueur le 5 juin 2004 ;*

** les prescriptions du PRAS précité ;*

** Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (CASBA) est consultable à l'adresse internet suivante : <https://caba.urban.brussels> :*

CASBA :STG 01

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

Le périmètre des PPAS, des PL et des RCU sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be, les prescriptions peuvent être consultées au service de l'urbanisme, ainsi que sur le site www.stgilles.brussels.

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

/

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

/

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

* Le bien est inscrit sur la liste de l'inventaire scientifique du patrimoine immobilier ;

* L'immeuble date d'avant 1932 ;

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1^{er} janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).

Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.

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

/

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

* A ce jour, le bien ne fait l'objet d'aucun plan d'alignement récent ;

Les plan d'alignement historiques peuvent être consultés sur demande au service de l'urbanisme.

8) Autres renseignements :

* Afin de savoir dans quelles catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tours et Taxis, Avenue du Port 86c/3000, 1000 Bruxelles ou via son site : www.bruxellesenvironnement.be;

* Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transport de produits gazeux et autres dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;

* Le bien se situe dans le périmètre de la **Zone de Revitalisation Urbaine**;

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

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

* En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru ;

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

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

* Un permis d'urbanisme pour démolir un immeuble d'activité productive, construire un immeuble à 7 appartements avec 5 emplacements de parking (4 voitures et 1 moto) et une crèche pour 28 enfants, diviser une maison unifamiliale en 2 logements et réaménager le parc Coenen a été délivré le 04/05/2020;

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

2) En ce qui concerne :

* La destination urbanistique licite de ce bien : **équipement d'intérêt collectif et/ou de service public au rez-de-chaussée/rez-de-jardin (crèche), 2 logements par étage du 1^{er} au 3^{ème} étage, 1 logement au 4^{ème} étage, parking (4 voitures + 1 moto), local vélos et caves en sous-sol;**

** s'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements qui peuvent être considérés comme réguliers pour ce bien s'élève à 7 et sont répartis comme indiqué ci-dessus ;*

3) En ce qui concerne les constats d'infractions :

/

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

4) En ce qui concerne les arrêtés pris par le Bourgmestre :

** Un arrêté d'inhabitabilité a été pris en date du 21/12/2012 interdisant l'occupation de l'appartement du sous-sol. A ce jour, aucune visite du bâtiment n'a pu être réalisée, nous n'avons donc pas pu faire le point en ce qui concerne les travaux exigés.*

5) Observations complémentaires :

** Nous attirons votre attention sur le fait que l'immeuble pourrait être grevé d'infractions urbanistiques n'ayant pas encore fait l'objet d'un procès-verbal et que le présent renseignements ne constitue pas un titre urbanistique valable*

(...) ».

Les comparants reconnaissant avoir reçu les explications nécessaires ainsi qu'une copie de la réponse de la Commune et le descriptif sommaire du bien joint à cette demande et défini par ledit Arrêté.

c. Expropriation - Monuments/Sites - Alignement/Sites inexploités

Le propriétaire foncier déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites ni soumis à une servitude d'alignement.

d. Situation existante

Les comparants déclarent que le terrain est destiné pour la construction d'un immeuble comprenant une crèche, 7 appartements, 5 emplacements de parking et 6 caves. Ils déclarent qu'à leur connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard.

Les comparants déclarent que le bien a fait l'objet du permis d'urbanisme en date du 4 mai 2020 avec référence « 13/PFD/1719004 ».

Les comparants déclarent que le bien n'a fait l'objet d'aucun autre permis laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

Aucun des actes et travaux visés à l'article 98, §1^{er}, et 205/1 dudit Code, ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ou que la déclaration urbanistique préalable n'a pas été faite.

e. Droit de préemption

Les comparants déclarent que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence ou de rachat conventionnel.

Les comparants déclarent qu'à ce jour, il ne leur a pas été notifié que le bien serait situé dans le périmètre arrêté par le Gouvernement reprenant les différents immeubles soumis au droit de préemption visé par le CoBAT.

f. Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

Les comparants déclarent qu'à ce jour, aucune notification ne leur a été faite par l'administration communale portant que le bien serait partiellement ou totalement abandonné, inoccupé ou inachevé.

g. Inondation – zones à risques

En exécution de l'article 129 § 1er et 4ème de la loi relative aux contrats d'assurance du 4 avril 2014, le notaire soussigné informe que le bien est situé dans une zone d'aléa faible de risque d'inondation telle que décrite dans l'arrêté royal du 28/02/2007 ayant défini les zones à risques.

Un aléa faible est une zone potentiellement inondable, mais de façon très exceptionnelle.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE

En leur qualité de futurs maîtres de l'ouvrage, les copropriétaires délèguent leurs tâches et obligations concernant la partie du dossier d'intervention ultérieure qui a trait aux parties communes, au syndic de l'immeuble.

Ce dossier d'intervention ultérieure sera conservé au bureau du syndic, où il pourra être consulté gratuitement par chaque intéressé. L'obligation de remise du dossier d'intervention ultérieure aux propriétaires successifs des lots privatifs est limitée aux parties de ce dossier qui concerne ces lots privatifs.

II. CONSTRUCTION D'UN COMPLEXE IMMOBILIER – PERMIS D'URBANISME

Suite à cet exposé, les comparants ont déclaré qu'un immeuble à appartements sera construit sur le bien immobilier prédécrit.

L'immeuble comprendra au total une crèche, sept appartements, quatre emplacements de parking pour voitures, un emplacement de parking pour une moto, et six caves.

Le bâtiment sera érigé selon les plans établis par URBAN PLATFORM, le 17 janvier 2020 et 10 mars 2022.

Le permis d'urbanisme a été délivré par le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale à la SOCIETE DE DEVELOPPEMENT POUR LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE en date du 4 mai 2020, dont une copie demeurera ci-annexé avec les plans.

Etant donné que les travaux seront exécutés sous la direction de citydev.brussels, cette dernière sera également dénommé « Maître de l'Ouvrage ».

III. ATTRIBUTION

Les comparants conviennent qu'aux cinq mille neuf cent cinquante-cinq/dix millièmes (5.955/10.000) indivis du terrain, appartenant à citydev.brussels seront attribués les sept appartements, cinq emplacements de parking et six caves de l'immeuble et aux quatre mille quarante-cinq dixmillièmes (4.045/10.000) indivis du terrain, appartenant à la Commune de Saint-Gilles, sera attribuée la crèche.

Par conséquent, citydev.brussels sera plein propriétaire des sept appartements, cinq emplacements de parking et six caves de l'immeuble, tels que décrits ci-après dans les statuts de copropriété, et la Commune de Saint-Gilles sera plein propriétaire de la crèche, telle que décrite ci-après dans les statuts de copropriété.

IV. STATUTS

GENERALITES

Les comparants déclarent au notaire soussigné du présent acte authentique, qu'ils procèderont à l'établissement des statuts du complexe immobilier, conformément à l'article 3.84 à 3.100 du Code civil.

Ces statuts sont constitués, d'une part, de l'acte de base du complexe et, d'autre part, du règlement de copropriété de l'association des copropriétaires de la résidence «**RUE DE L'HÔTEL DES MONNAIES 139**», ainsi que du règlement d'ordre intérieur.

Pour tout ce qui n'est pas réglé dans les présents statuts, les comparants renvoient explicitement aux articles 3.79 à 3.100 du Code civil relatifs à la "Copropriété forcée en général" et à la "Copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles" en particulier.

Conformément à l'article 3.30 du Code civil, le présent acte sera transcrit à l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale.

Suite aux statuts, établis aux termes du présent acte, le complexe décrit ci-après sera composé, d'une part, de parties privatives qui sont la propriété exclusive d'un propriétaire ou de copropriétaires indivis et, d'autre part, de parties communes qui appartiennent en copropriété et en indivision forcée à tous les copropriétaires du complexe immobilier.

Les parties communes sont divisées en fractions qui, par les quotités à déterminer ci-après, sont liées aux parties privatives.

Suite à cette division, chaque lot privatif, y compris les quotités des parties communes qui y sont liés, acquiert à partir de ce jour une existence juridique séparée, de sorte qu'il peut en être disposé séparément, que ce soit à titre onéreux ou à titre gracieux, et qu'il peut être grevé séparément de droits réels.

En cas d'aliénation, la part des parties communes est également transférée. Les présents statuts s'appliquent également aux nouveaux propriétaires (revente).

Concernant l'opposabilité des statuts, ainsi que le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale, il est explicitement référé aux dispositions légales concernées (article 3.93 Code civil).

L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DU COMPLEXE IMMOBILIER

L'association des copropriétaires du bâtiment porte la dénomination « **ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE RUE DE L'HÔTEL DES MONNAIES 139 à SAINT-GILLES** », et siège dans l'immeuble.

L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique au moment où sont réunies les deux conditions suivantes: 1° la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins ; 2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les biens mobiliers nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et la gestion de la résidence.

Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de ladite association.

SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES

I. Le propriétaire foncier déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune, à l'exception de ce qui est mentionné dans l'acte de division reçu par le notaire soussigné ce jour, antérieurement aux présentes, littéralement repris ci-après :

« Le propriétaire foncier précise que l'acte de division précité reçu par le notaire Eric Thibaut de Maisières, prénommé, en date du 28 juin 2018 fait mention des conditions spéciales et servitudes suivantes, ci-après littéralement reproduites :

« Une servitude de passage perpétuelle et gratuite (piétons et véhicules légers) dénommée S1 et définie par les points L16 à L21 est constituée sur le fond de la partie de la parcelle dénommée LOT 2 au bénéfice de la partie de la parcelle dénommée LOT 1 au plan ci-annexé. L'entretien de ladite servitude sera à charge partagée des propriétaires des lots 1 et 2. »

(...)

Le propriétaire foncier déclare constituer sur le LOT UN, à titre perpétuel, au profit du LOT TROIS une servitude de passage, dont le tracé est marqué en vert hachuré au plan annexé aux présentes.

Le LOT TROIS est affecté en tant que zone accessible au public ; le LOT UN devra dès lors tolérer le passage piétonnier par le public piétonnier, ainsi que des véhicules nécessaires pour l'entretien de l'espace verte communale.

Cette voirie sera entretenue par le LOT TROIS, à ses frais ; l'entretien comprendra également le revêtement des murs, le plafond du passage, et en général de toute trace de l'utilisation publique du passage.

Il est cependant convenu que tous frais concernant la structure même des murs et plafond, ainsi que l'isolation sont à charge du LOT UN. »

II. citydev.brussels se réserve expressément le droit de démembrement le droit de propriété des lots privatifs qui sont créés et lui attribués aux termes du présent acte, et ce en constituant et en stipulant, comme bon lui semble, les conditions dudit démembrement, notamment en tréfonds et emphytéose, qui devront être souscrites et observées par ses ayants droits, à quelque titre que ce soit.

Ce démembrement et les conditions et modalités de celui-ci feront l'objet d'un acte notarié qui formera un complément du présent acte.

CHAPITRE 1. ACTE DE BASE

Les documents suivants sont annexés au présent acte pour ne former qu'un ensemble :

a) les plans de construction datées du 17 janvier 2020 et 10 mars 2020, approuvés par la Région de Bruxelles-Capitale ;

b) copie du permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale le 4 mai 2020 sous le numéro de référence 13/PFD/1719004, avec ses annexes, y compris les plans

c) un procès-verbal de mesurage et de division en quotités dressé le 3 juin 2022 par TENSEN & HUON SPRL, bureau de topographie et d'expertises, à 1080 Molenbeek-Saint-Jean, Boulevard Léopold II, représentée par Madame Kathy Mignon, géomètre-expert inscrite au tableau des Conseils Fédéraux sous le numéro GEO040631, et ce conformément à l'article 3.85 du Code Civil.

Audit procès-verbal de mesurage et de division en quotités sont annexées des plans de l'immeuble, dressés par le même bureau, quels plans ont été repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale sous le numéro de référence **21013/10403** sans avoir été modifiés depuis lors.

Le cas échéant des plans d'exécution seront établis sous la responsabilité du Maître d'ouvrage, qui s'engage à les faire approuver par la Région de Bruxelles-Capitale.

Les comparants font observer que les constructions seront exécutées selon les plans d'exécution définitifs et que la numérotation, la dénomination et la division décrites dans le présent acte de base réfèrent à ces plans d'exécution.

En cas de contradiction entre les textes de l'acte de base et les plans, la priorité sera donnée au contenu des plans (et en cas de contradiction entre les plans, la priorité sera donnée aux plans d'exécution).

Les dimensions sur les plans ne sont données qu'à titre indicatif.

Le Maître d'ouvrage s'engage à respecter les conditions imposées dans le permis d'urbanisme, dont une copie restera ci-annexée.

SECTION 1 – DESCRIPTION DU COMPLEXE IMMOBILIER

L'immeuble à ériger comprenant une crèche, des appartements, des caves, et des emplacements de parking pour voitures dont une pour une moto sera situé à Saint-Gilles, rue de l'Hôtel des Monnaies 139.

SECTION 2 – DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

La propriété, faisant l'objet du présent acte, se compose, d'une part, de parties communes appartenant en copropriété et en indivision forcée à tous les copropriétaires et, d'autre part, de parties privatives qui sont la propriété exclusive d'un seul propriétaire ou de copropriétaires indivis.

A. Description des parties communes du complexe immobilier

Article 1 – Description de la notion de parts

Conformément à la loi, des quotités dans les parties communes,, dont le terrain sont attribuées à chacun des lots privatifs. Ces parts indivises ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'un partage. Ces parts ne peuvent être transmises, grevées de droits réels ou saisies qu'en même temps que le lot privatif dont elles sont indissociables.

Article 2 – Description des parties communes

1. Le terrain prédécrit, ayant une superficie selon mesurage de six ares cinquante-cinq centiares (6a 55ca).

2. Les constructions en général tout ce qui n'est pas décrit ci-après sous le point b. comme privatif et plus particulièrement ce qui suit, à savoir :

AU SOUS-SOL

Un couloir, une cage d'ascenseur avec ascenseur, une cage d'escalier avec l'escalier menant du sous-sol au rez-de-chaussée, un local compteurs électriques et data, un local compteurs gaz et eau, un local entretien, un local poubelles, un local vélo/poussettes et une circulation parking, aérés.

AU REZ-DE-CHAUSSEE

Un hall d'entrée, une cage d'escalier avec l'escalier menant du rez-de-chaussée au premier étage, une cage d'ascenseur, une rampe parking descendant au sous-sol et un passage couvert vers le parc, aéras.

AU PREMIER ETAGE

Une cage d'escaliers avec l'escalier menant du premier au deuxième étage, un couloir et une cage d'ascenseur, aéras.

AU DEUXIEME ETAGE

Une cage d'escalier avec l'escalier menant du deuxième au troisième étage, un couloir et une cage d'ascenseur.

AU TROISIEME ETAGE

Une cage d'escalier avec l'escalier menant du troisième au quatrième étage, un couloir et une cage d'ascenseur.

AU QUATRIEME ETAGE

Une cage d'escalier.

SUR LE TOIT

Toute la toiture

B. Description des lots privés et des parties communes qui y sont attachées

Article 1 – Description de la notion de lots.

Les parties du complexe décrites ci-dessous sont destinées à faire l'objet d'un droit de propriété exclusif ou privatif. Chaque partie ayant une telle destination est appelée partie privative ou lot privatif.

Article 2 – Composantes des lots privés.

Chaque lot privatif comprend les parties composantes de chaque logement, crèche, espace polyvalent, atelier productif, parking et cave, à l'exception des parties communes, et entre autres (sans que cette énumération soit limitative):

- le revêtement de sol, la chape et l'isolation ;
- l'éventuel revêtement de terrasse et l'éventuelle protection solaire des terrasses ;
- les parois de séparation intérieures qui ne sont pas des murs portants ou qui ne font pas partie d'une gaine;
- les portes donnant sur les parties communes, les portes à l'intérieur des lots et les portes des dépendances privées, les portes des terrasses, éventuellement le vitrage dans les portes privées ;
- les châssis, à savoir l'encadrement, le vitrage et éventuellement le volet ou l'écran ;
- toutes les canalisations intérieures des appartements, ateliers, caves dans la mesure où celles-ci ne sont pas destinées à un usage commun, l'installation de parlophonie ou vidéophonie à l'intérieur de l'appartement ;
- les installations sanitaires individuelles, lavabos, éviers, toilettes, baignoire, douche et ainsi de suite ;
- la cuisine individuelle avec appareils de cuisine ;
- le carrelage des murs, les radiateurs et, pour autant qu'ils soient présents, le brûleur ou le chauffe-eau individuel et les canalisations de chauffage qui se trouvent dans chaque lot privatif;

- le plafonnage intérieur, la décoration intérieure des lots privatifs, bref tout ce qui se trouve à l'intérieur des lots privatifs et qui est destiné à leur usage exclusif, ainsi que tout ce qui se trouve à l'extérieur des lots privatifs, mais qui est destiné à leur usage exclusif (par exemple: les canalisations privatives d'eau, de gaz, d'électricité, du téléphone, la sonnette à la porte d'entrée de l'appartement ou de l'atelier, et ainsi de suite).

La jouissance privative et exclusive des **terrasses** est liée au droit de propriété de la partie privative à laquelle cette terrasse est attribuée, à charge d'en supporter tous les frais d'entretien ou de réparation qui découlent de la jouissance de ces terrasses.

Tous les frais d'entretien, de réparation et/ou de remplacement du revêtement de sol de ces terrasses sont à charge de la partie privative bénéficiaire. Les autres frais, tels que, entre autres, les frais liés à l'étanchéité, ainsi que tous les frais d'entretien (à l'exclusion du nettoyage), de réparation et/ou de remplacement des garde-corps et cloisons de séparation sont une charge commune.

Les couches d'étanchéité doivent être respectées. Ainsi, il est interdit de percer l'étanchéité ou mettre sur les terrasses des plantations ou autres constructions qui peuvent endommager l'étanchéité. Si un propriétaire est lui-même responsable des dégâts à l'étanchéité, il doit en prendre les frais à sa charge ou l'assemblée générale peut récupérer ces frais auprès de lui.

Par ailleurs, ces terrasses sont grevées, au profit des parties communes de la résidence, d'une servitude de passage pour tous les travaux de maintenance de la toiture ou d'autres parties communes ou privatives de la résidence, qui ne sont autrement pas accessibles, ainsi que pour permettre aux propriétaires des autres appartements de fuir en cas d'incendie ou autre danger dans la résidence.

Article 3- Énumération des lots privatifs.

3.1. LA CRECHE.

Une crèche, comprenant :

a) en parties privatives et exclusives.

- au rez-de-jardin: un couloir, une cage d'ascenseur avec ascenseur et une cage d'escalier avec l'escalier menant du rez-de-jardin au rez-de-chaussée, un vestiaire, un vestiaire avec douche, une salle d'activité, trois dortoirs, un WC séparé, un local entretien, un local technique, une buanderie ;

- au rez-de-chaussée : un hall d'entrée, un sas d'entrée, une cage d'escalier et une cage d'ascenseur, un couloir, une salle d'activité, trois dortoirs, une zone de changement, un bureau pour la direction, un local infirmière, une salle de réunion, une cuisine pour le personnel, un WC séparé pour personnes à mobilité réduite, deux débarras, un local d'entretien, un local poubelle ;

b) en jouissance privative :

- au rez-de-jardin : une cour et un jardin.

- au rez-de-chaussée : une cour et un jardin.

c) en copropriété et indivision forcée :

quatre mille quarante-cinq dix millièmes (4.045/10.000) indivis dans les parties communes en ce compris le terrain.

Numéro parcellaire réservé : 21013 B 304V9 P0015

3.2. LES APPARTEMENTS.

- **L'appartement « A.1.1. »** situé au premier étage, comprenant :

a) parties privatives et exclusives.

Un hall d'entrée, un séjour-salle à manger avec cuisine, un WC séparé, une buanderie, un hall de nuit, trois chambres, une salle de bain avec WC, une salle de douche ;

b) en jouissance privative :

une terrasse et les emplacements pour vélos 1, 2 et 3;

c) en copropriété et indivision forcée :

huit cent cinquante-huit dix millièmes (858/10.000) indivis dans les parties communes en ce compris le terrain.

Numéro parcellaire réservé : 21013 B 304V9 P0002

- **L'Appartement « A.1.2 »** situé au premier étage, comprenant :

a) en parties privatives et exclusives.

Un hall d'entrée, un séjour-salle à manger avec cuisine, un WC séparé, une buanderie, un hall de nuit, trois chambres, une salle de bain avec WC, une salle de douche ;

b) en jouissance privative :

une terrasse et les emplacements pour vélos 4, 5 et 6.

c) en copropriété et indivision forcée :

huit cent quatre-vingt-trois dix millièmes (883/10.000) indivis dans les parties communes en ce compris le terrain.

Numéro parcellaire réservé : 21013 B 304V9 P0003

- **L'appartement « A.2.1 »** situé au deuxième étage, comprenant

a) en parties privatives et exclusives.

Un hall d'entrée, un séjour-salle à manger avec cuisine, un WC séparé, une buanderie, deux chambres, une salle de bain avec WC.

b) en jouissance privative :

une terrasse et les emplacements pour vélos 7 et 8.

c) en copropriété et indivision forcée :

sept cent dix-huit dix millièmes (718/10.000) indivis dans les parties communes en ce compris le terrain.

Numéro parcellaire réservé : 21013 B 304V9 P0004

- **L'appartement « A.2.2 »** au deuxième étage, comprenant :

a) en parties privatives et exclusives.

Un hall d'entrée, un séjour-salle à manger avec cuisine, un WC séparé, une buanderie, deux chambres, une salle de bain avec WC, ainsi que 7 panneaux photovoltaïques se trouvant sur la toiture.

b) en jouissance privative :

une terrasse, les emplacements pour vélos 9 et 10 et la partie de la toiture sur laquelle se trouvent 7 panneaux photovoltaïques.

c) en copropriété et indivision forcée :

sept cent quatre-vingt-huit dix millièmes (788/10.000) indivis dans les parties communes en ce compris le terrain.

Numéro parcellaire réservé : 21013 B 304V9 P0005

- **L'appartement « A.3.1 »** au troisième étage, comprenant :

a) en parties privatives et exclusives.

Un hall d'entrée, un séjour-salle à manger avec cuisine, un WC séparé, une buanderie, deux chambres, une salle de bain avec WC, ainsi que 7 panneaux photovoltaïques se trouvant sur la toiture.

b) en jouissance privative :

Une terrasse, les emplacements pour vélos 11 et 12 et la partie de la toiture sur laquelle se trouvent 7 panneaux photovoltaïques.

c) en copropriété et indivision forcée :

sept cent dix-sept dix millièmes (717/10.000) indivis dans les parties communes en ce compris le terrain.

Numéro parcellaire réservé : 21013 B 304V9 P0006

- **L'appartement « A.3.2 »** au troisième étage, comprenant :

a) en parties privatives et exclusives.

Un hall d'entrée, un séjour-salle à manger avec cuisine, un WC séparé, une buanderie, deux chambres, une salle de bain avec WC.

b) en jouissance privative :

Une terrasse et les emplacements pour vélos 13 et 14.

c) en copropriété et indivision forcée :

sept cent trente et un dix millièmes (731/10.000) indivis dans les parties communes en ce compris le terrain.

Numéro parcellaire réservé : 21013 B 304V9 P0007

- **L'appartement « A.4.1 »** au quatrième étage comprenant :

a) en parties privatives et exclusives.

Un hall d'entrée, un séjour-salle à manger avec cuisine, un WC séparé avec sas, une buanderie, deux chambres, une salle de douche, une chambre avec salle de bain et WC, une cage d'ascenseur, ainsi que 13 panneaux photovoltaïques se trouvant sur la toiture.

b) en jouissance privative :

Une terrasse, les emplacements pour vélos 15, 16 et 17 et la partie de la toiture sur laquelle se trouvent 13 panneaux photovoltaïques.

c) en copropriété et indivision forcée :

neuf cent septante-et-un dix millièmes (971/10.000) indivis dans les parties communes en ce compris le terrain.

Numéro parcellaire réservé : 21013 B 304V9 P0008

3.3. LES EMPLACEMENTS PARKING

- **L'emplacement parking « P1 »**, au sous-sol, comprenant :

a) en parties privatives et exclusives.

Un emplacement de parking délimité au sol par un marquage à la peinture.

b) en copropriété et indivision forcée :

quarante-sept dix millièmes (47/10.000) indivis dans les parties communes en ce compris le terrain.

Numéro parcellaire réservé : 21013 B 304V9 P0017

- **L'emplacement parking « P2 »**, au sous-sol, comprenant :

a) en parties privatives et exclusives.

Un emplacement de parking délimité au sol par un marquage à la peinture.

b) en copropriété et indivision forcée :

quarante-sept dix millièmes (47/10.000) indivis dans les parties communes en ce compris le terrain.

Numéro parcellaire réservé : 21013 B 304V9 P0018

- **L'emplacement parking « P3 »**, au sous-sol, comprenant :

a) en parties privatives et exclusives.

Un emplacement de parking délimité au sol par un marquage à la peinture.

b) en copropriété et indivision forcée :

quarante-sept dix millièmes (47/10.000) indivis dans les parties communes en ce compris le terrain.

Numéro parcellaire réservé : 21013 B 304V9 P0019

- **L'emplacement parking « P4 »**, au sous-sol, comprenant :

a) en parties privatives et exclusives.

Un emplacement de parking délimité au sol par un marquage à la peinture.

b) en copropriété et indivision forcée :

quarante-sept dix millièmes (47/10.000) indivis dans les parties communes en ce compris le terrain.

Numéro parcellaire réservé : 21013 B 304V9 P0020

- **L'emplacement parking « M1 »**, comprenant :

a) en parties privatives et exclusives.

Un emplacement de parking délimité au sol par un marquage à la peinture.

b) en copropriété et indivision forcée :

onze dix millièmes (11/10.000) indivis dans les parties communes en ce compris le terrain.

Numéro parcellaire réservé : 21013 B 304V9 P0016

3.4. LES CAVES

- **La cave « C1 »**, au sous-sol, comprenant :

a) en parties privatives et exclusives.

La cave proprement dite et sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

quinze dix millièmes (15/10.000) indivis dans les parties communes en ce compris le terrain.

Numéro parcellaire réservé : 21013 B 304V9 P0009

- **La cave « C2 »**, au sous-sol, comprenant :

a) en parties privatives et exclusives.

La cave proprement dite et sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

quinze dix millièmes (15/10.000) indivis dans les parties communes en ce compris le terrain.

Numéro parcellaire réservé : 21013 B 304V9 P0010

- La cave « C3 », au sous-sol, comprenant :

a) en parties privatives et exclusives.

La cave proprement dite et sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

quinze dix millièmes (15/10.000) indivis dans les parties communes en ce compris le terrain.

Numéro parcellaire réservé : 21013 B 304V9 P0011

- La cave « C4 », au sous-sol, comprenant :

a) en parties privatives et exclusives.

La cave proprement dite et sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

quinze dix millièmes (15/10.000) indivis dans les parties communes en ce compris le terrain.

Numéro parcellaire réservé : 21013 B 304V9 P0012

- La cave « C5 », au sous-sol, comprenant :

a) en parties privatives et exclusives.

La cave proprement dite et sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

quinze dix millièmes (15/10.000) indivis dans les parties communes en ce compris le terrain.

Numéro parcellaire réservé : 21013 B 304V9 P0013

- La cave « C6 », au sous-sol, comprenant :

a) en parties privatives et exclusives.

La cave proprement dite et sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

quinze dix millièmes (15/10.000) indivis dans les parties communes en ce compris le terrain.

Numéro parcellaire réservé : 21013 B 304V9 P0014

Remarque concernant les caves:

Il est expressément stipulé qu'à chaque appartement est indissociablement lié une cave comme suit:

- la cave C.1 est liée à l'appartement A.1.1
- la cave C.2 est liée à l'appartement A.1.2
- la cave C.3 est liée à l'appartement A.2.1
- la cave C.4 est liée à l'appartement A.2.2
- la cave C.5 est liée à l'appartement A.3.1
- la cave C.6 est liée à l'appartement A.3.2

SECTION 3 – MODIFICATIONS

1. Avant la première cession d'un lot privatif

Le comparant déclare réserver à son profit exclusif le droit de modifier les statuts de copropriété ou le règlement d'ordre intérieur avant la première vente d'un lot privatif.

2. Avant la réception provisoire des parties communes

Les parties qui ont signé les statuts initiaux ont le droit, jusqu'au moment de la réception provisoire des parties communes concernées, d'apporter des modifications aux statuts, pour autant que ce soit justifié par des circonstances d'ordre technique ou par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, que cela n'affecte pas les droits des autres copropriétaires sur leur partie privative et que cela n'alourdisse pas les obligations d'un ou plusieurs copropriétaires. Les parties qui ont signé les statuts initiaux supportent les frais liés à cette modification.

Ces parties adressent par envoi recommandé à tous les autres copropriétaires un projet de modification des statuts, au moins deux mois avant la passation de l'acte modificatif, dans lequel les coordonnées du notaire instrumentant sont explicitement indiquées. A peine de déchéance de ses droits, un copropriétaire doit s'opposer à la modification précitée dans les deux mois de la réception de cet envoi par envoi recommandé au notaire concerné et, le cas échéant, agir en justice. Il est précisé que ces parties devront se faire assister, à leurs frais, par un ingénieur ou un architecte qui agira pour compte de l'association des copropriétaires.

3. Autres hypothèses

Après la réception provisoire des parties communes concernées ou pour toutes autres causes que celles énoncées au point 2) qui précède, le comparant devra obtenir l'accord de l'assemblée générale de l'association des copropriétaires, statuant à la majorité requise.

Le syndic pourra valablement représenter l'association des copropriétaires afin d'exécuter la décision de l'assemblée générale, sans qu'il doive justifier de ses pouvoirs à l'égard du fonctionnaire compétent.

SECTION 4 – ETABLISSEMENT DES SERVITUDES

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

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 3.119 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 résiduares - gaz- électricité - téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci ;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

Les copropriétaires titulaires d'un droit réel dans l'immeuble seront subrogés dans tous les droits et obligations résultant des stipulations ci-dessus reproduites et ce, pour autant qu'elles soient encore d'application (et pour autant qu'il n'y soit pas dérogé par le présent acte) et se rapportent au bien et ce, sans intervention de la comparante ni recours contre elle.

SECTION 5 – MODE DE CALCUL DES QUOTITÉS DANS LES PARTIES COMMUNES DE LA COPROPRIÉTÉ

Les quotités dans les parties communes attachées à chaque entité privative sont fixées au point B dans la deuxième section du premier chapitre du présent acte, conformément au rapport précité, établi en application de l'article 3.85 du Code Civil par le bureau de Topographie et d'Expertises TENSEN & HUON, représenté par Madame Kathy Mignon, à Molenbeek-Saint-Jean, Boulevard Léopold II 166, dans lequel il est tenu compte de la valeur respective de ces parties, qui a été fixée en fonction de la superficie nette au sol.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements ou autre locaux, notamment par suite de modifications ou de transformations ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation attributive des millièmes telle qu'elle est établie par l'acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence concernée prise à l'unanimité des voix, sous réserve de ce qui est mentionné à l'article 3.88 §3, deuxième alinéa du Code Civil.

La nouvelle répartition des millièmes entre les parties modifiées sera constatée par un notaire choisi par l'assemblée générale à la majorité absolue.

Chaque copropriétaire dispose du droit de demander au Juge de Paix de rectifier :

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

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

Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots. Elle est établie sur base des critères repris au rapport susmentionné.

Sans préjudice de ce qui sera précisé ci-après pour les charges, aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotités de copropriété.

CHAPITRE 2. REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIÉTÉ

SECTION 1 - DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIÉTAIRES PAR RAPPORT AUX PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES.

L'accent est mis en premier lieu sur le fait que chaque copropriétaire est supposé entretenir toutes les parties privatives et communes du complexe précité en bon père de famille, de "bonus pater familias".

A. Parties privatives

Chaque propriétaire jouira et disposera du lot privatif qui lui appartient comme il disposerait de choses qui lui appartiendraient en pleine propriété, sauf pour les points stipulés ci-dessous et sans nuire aux droits des autres copropriétaires, ni entreprendre une quelconque démarche qui pourrait compromettre la solidité des bâtiments.

Chaque propriétaire peut modifier, comme bon lui semble, la répartition interne de son lot privatif, pour autant qu'il obtienne, le cas échéant, les permis nécessaires.

Répartition - association.

Il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots privatifs ou de les réunir totalement ou partiellement, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés et selon les règles en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes.

Il est interdit à un copropriétaire de deux lots privatifs situés l'un au-dessus de l'autre et se touchant par plancher et plafond, de les réunir en un seul lot privatif, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés et selon les règles reprises en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes.

Cette transformation ne peut se faire que pour autant qu'elle soit effectuée dans les règles de l'art et qu'elle respecte les droits d'autrui, tant pour les parties privatives que pour les parties communes.

A cet effet, l'autorisation et la surveillance par un architecte ou par un ingénieur désigné par le syndic sont requises, aux frais du copropriétaire désirant opérer cette réunion.

Après avoir réuni deux lots privatifs, il est permis ensuite de les rediviser, moyennant respect des mêmes conditions que celles prévues pour la réunion des lots.

En ce qui concerne les appartements, il est précisé que durant les vingt (20) premières années à compter de la réception provisoire pour un achat sur plan ou à compter de la signature de l'acte authentique si la réception provisoire a déjà eu lieu, il est interdit de modifier la distribution intérieure des locaux privatifs.

Travaux dans les lots privatifs.

Lorsque des travaux entrepris dans les lots privatifs peuvent compromettre la solidité des parties communes, le propriétaire doit en avertir le syndic au préalable en lui soumettant les plans des travaux projetés.

Si des travaux doivent être effectués dans un lot privatif et si le propriétaire néglige de faire procéder à ces travaux, alors que cette négligence peut causer des dommages aux autres copropriétaires ou aux parties communes, le syndic le met en demeure par courrier recommandé, et fait lui-même exécuter les travaux urgents aux frais du propriétaire. Les frais de ceux-ci sont répartis : les frais pour les travaux aux parties communes sont à charge de l'association des copropriétaires ; le solde est à charge du copropriétaire individuel qui a refusé d'exécuter les travaux nécessaires.

Des conduits privatifs ne peuvent pas être installés dans les parties communes, sauf autorisation de l'assemblée générale et pour autant que l'harmonie de l'immeuble soit respectée.

Destination.

Les appartements sont destinés à faire office d'habitations privées, à l'exclusion de toute exploitation commerciale, sous réserve de ce qui est mentionné ci-après dans le règlement d'ordre intérieur.

La crèche est destinée à l'usage comme décrit ci-avant mais pourrait être destiné à tout autre usage commercial ou professionnel pour autant que, le cas échéant, les permis nécessaires aient été obtenus auprès des autorités compétentes.

Surveillance.

En vue de la surveillance des parties communes et du respect du règlement de copropriété, des décisions de l'assemblée générale, du règlement d'ordre intérieur, les propriétaires doivent accorder au syndic un accès permanent à leur lot, moyennant un rendez-vous préalable, et ceci sans aucun droit à un quelconque dédommagement.

En cas d'absence, ils doivent veiller à ce que le syndic puisse se faire accorder l'accès en cas de nécessité.

Les propriétaires doivent également, sans aucun droit à un quelconque dédommagement et si nécessaire sans le moindre délai, accorder l'accès aux architectes, entrepreneurs, exécutants de travaux de réparation/d'entretien urgents ou nécessaires aux parties communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires ou à leurs parties privatives, en cas de négligence de leur part au détriment des autres propriétaires. Ceci s'applique entre autres à l'accès aux vannes d'arrêt, aux canalisations communes situées dans un lot privatif.

Harmonie.

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

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

Si les occupants veulent mettre des rideaux aux fenêtres, des persiennes, des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront du modèle et de la teinte à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés. Il est cependant autorisé de mettre des tentures et rideaux de couleurs neutres (blanc, beige, gris) aux fenêtres du côté intérieur.

Les copropriétaires et/ou occupants des appartements conventionnés ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, publicités, meubles, linges et autres objets quelconques.

Les copropriétaires et/ou occupants de la crèche, ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, publicités, meubles, linges et autres objets quelconques, à l'exception des publicités et enseignes qui ont trait à son activité, pour autant que, le cas échéant, les permis nécessaires aient été obtenus auprès des autorités compétentes.

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

Toutefois, afin d'assurer une parfaite harmonie à l'immeuble :

- les travaux de peinture aux fenêtres, portes-fenêtres et châssis sont pris en charge par la copropriété et constituent dès lors une charge commune.

Cependant, ces travaux ne seront pas effectués aux fenêtres, portes fenêtres ou châssis d'un lot privatif qui ont été peints aux frais du copropriétaire concerné durant les deux années qui précèdent la décision de l'assemblée générale. Il en est de même si les châssis ont été remplacés par des châssis

d'un matériau ne nécessitant pas de peinture, sans préjudice à toutes autorisations administratives. Le copropriétaire concerné ne devra pas, dans ces cas, intervenir dans ces frais.

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

B. Parties communes

Généralités

Utilisation des parties communes

Les propriétaires doivent utiliser les parties communes conformément à leur destination normale et dans la mesure où cet usage est compatible avec les droits des autres copropriétaires.

Les parties communes, comme les halls d'entrée, les paliers, les escaliers, les couloirs, les passages, ... doivent être dégagées et accessibles à tout moment. Il est interdit de déposer des landaus, des bacs à parapluie, des paillasons, des bicyclettes ou des objets privés dans les parties communes susmentionnées.

Utilisation de la cage d'escalier/l'ascenseur

Les déménagements, emménagements ou tout autre transport de biens et/ou de personnes par la cage d'escalier/l'ascenseur, doivent avoir lieu avec la prudence et le respect qu'on puisse espérer d'un bon père de famille, afin de ne pas abîmer ou dégrader les parties communes, y compris la cage d'escalier et l'ascenseur.

Toute dégradation commise par leur manutention aux parties communes de l'immeuble, sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

Modification des parties communes - entretien

Les parties communes et les éléments se rapportant à l'aspect extérieur, l'aménagement ou la disposition du complexe ne peuvent être modifiés qu'après une décision de l'assemblée générale des copropriétaires, décidant à la majorité des voix liées au complexe et sous la surveillance de l'architecte du complexe, celui-ci étant désigné par le Maître d'ouvrage ou ultérieurement par l'assemblée générale de l'association, et sous la surveillance du syndic de l'association, le tout moyennant l'approbation du Maître d'ouvrage aussi longtemps que celui-ci est encore copropriétaire.

Par ailleurs, les portes d'entrée des locaux et des pièces d'habitation particuliers, les fenêtres, les garde-corps des terrasses et les caches, toutes les parties visibles de la rue et de l'arrière du bâtiment, y compris les peintures et, en règle générale, tout ce qui contribue à l'aspect esthétique du complexe, ne peuvent être modifiés qu'aux conditions prévues dans l'alinéa précédent. L'ensemble doit être entretenu et maintenu en bon état.

Sécurité

Les utilisateurs doivent se conformer aux règlements de police ayant trait à l'usage ou l'entreposage de marchandises ou d'appareils dangereux ou nuisibles pour la santé. Aucun produit nuisible, dangereux ou inflammable ne peut être entreposé dans les parties communes du complexe immobilier.

Toitures

Personne ne peut utiliser les toitures, dans la mesure où il ne s'agit pas de panneaux photovoltaïques, sauf autorisation préalable et écrite du Maître d'ouvrage aussi longtemps que celui-ci est encore copropriétaire et ultérieurement de l'assemblée générale des copropriétaires de l'association.

Aucune antenne ou parabole ne sera placée sur le toit, sauf autorisation écrite du Maître d'ouvrage aussi longtemps qu'il est copropriétaire et ultérieurement moyennant l'autorisation de l'assemblée générale de l'association et, le cas échéant, moyennant un permis.

Le présent acte établit en outre, au profit de toutes les parties concernées et à charge de toutes les terrasses et les terrasses installées le cas échéant sur les toits, une servitude de passage en vue de permettre les réparations aux parties communes et privatives via ces terrasses, ainsi que leur entretien, de la façon la plus facile et la plus économique possible.

Panneaux photovoltaïques

Le placement de panneaux photovoltaïques est prévu sur la toiture des bâtiments et ces panneaux sont la propriété privative de certains lots privatifs (lots 2.2, 3.1 et 4.1), lesquels supporteront seuls les frais y relatifs (chacun pour ses panneaux privatifs)

Câbles, conduits, équipements

Dans le cas prévu à l'article 3.82 §1 du Code civil, il est loisible à chacun des copropriétaires de modifier à ses frais la chose commune, pourvu qu'il n'en change pas la destination et qu'il ne nuise pas aux droits de ses consorts.

Dans le cas prévu à l'article 3.82 § 2 du Code civil, les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes.

A cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé et, si possible, une copie par mail mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée. Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux qui, d'une manière générale, visent l'optimisation de l'infrastructure pour l'énergie, l'eau ou les télécommunications. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué dans l'article 3.82 §2 du Code civil. Ces travaux réalisés par le copropriétaire ou l'association des copropriétaires doivent alors débuter dans les six mois qui suivent la réception de l'envoi recommandé mentionné au présent alinéa.

À peine de déchéance, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition

contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a un intérêt légitime dans les situations suivantes :

- Il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou ;

- L'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes, à l'hygiène ou à leur sécurité, ou ;

- Aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs.

Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possible pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peut à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leurs sujets au copropriétaire ou opérateur de service d'utilité publique concerné.

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

Les honoraires dus à l'architecte, ingénieur ou technicien ainsi que les autres frais sont à la charge de celui qui fait exécuter les travaux.

SECTION 2 – CRITERES ET MODE DE CALCUL DES CHARGES

CHAPITRE IV - CHARGES COMMUNES

Article 1 - Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes

Les charges communes sont divisées en :

1° charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes;

2° charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Sont considérées comme **charges communes générales** : tous les frais et charges qui ne sont pas considérés comme étant des charges particulières.

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

Sont considérées comme **charges communes particulières**, les dépenses et charges suivantes :

- Les frais relatifs à la chaufferie dédiée à la crèche sont à charge du propriétaire de la crèche.

Les frais d'entretien, réparation et de rénovation relatifs aux jardins, cours et terrasses sont à charge du propriétaire/occupant du lot qui en a la jouissance privative et exclusive.

- Tous les frais d'entretien, de rénovation et de réparation de la cage d'escalier et de l'ascenseur seront à charge des propriétaires/occupants des appartements et parkings, chacun au prorata de ses quotités dans les parties communes.
- Tous les frais d'entretien, de rénovation et de réparation de la rampe de parking, du hall d'entrée des logements ainsi que des espaces communs repris en jaune du sous-sol (hormis les locaux compteurs) seront à charge des propriétaires/occupants des appartements et emplacements de parking étant donné qu'ils en auront exclusivement l'usage et notamment chacun à concurrence de ses quotités dans les parties communes.

Pour ces charges communes particulières, seuls ces copropriétaires prennent part au vote, à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges. Les décisions sont préparées par une assemblée générale particulière dont question dans le règlement d'ordre intérieur.

Article 2 - Chauffage

Chaque appartement a une chaudière individuelle, dont les frais et consommations seront supportés par le propriétaire/occupant de l'appartement concerné.

La crèche a une chaufferie qui lui est dédiée et supporte les frais qui en résultent.

Article 3 – Eau

Chaque propriétaire souscrit ou renouvelle individuellement l'abonnement au service des eaux pour son entité privative à moins que la fourniture d'eau s'effectue au moyen d'un compteur de passage.

Le cas échéant, le syndic fera parvenir au Service des Eaux, la liste des parties privatives qui auraient été vendues ou cédées au cours de l'année en mentionnant l'identité et l'adresse des nouveaux propriétaires de celles-ci.

La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au précédent paragraphe relèvera d'un compteur spécifique.

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur seront répartis entre les propriétaires au prorata des quotités indivises qu'ils détiennent dans les parties communes, sauf au syndic à établir des compteurs de passage dont la consommation sera imputée aux consommateurs effectifs.

Cet article n'est d'application que pour les consommations d'eau qui ne sont pas concernées par le système des eaux pluviales, ni de la récupération des eaux grises, dont question ci-après dans le point 4. du présent chapitre.

Article 4 - Gaz – Électricité

La consommation totale enregistrée par les compteurs communs, de même que la location desdits compteurs, constitueront une charge commune à répartir au prorata des quotités indivises possédées par chaque propriétaire de lots privatifs.

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants.

Les locations des compteurs privatifs et les frais de consommation afférents seront supportés exclusivement et totalement par ses propriétaires ou occupants.

Article 5 - Impôts

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

Article 6 - Charges - ou augmentation des charges - dues au fait d'un copropriétaire

La peinture de la face extérieure des portes palières est une charge commune.

Toutefois, les frais résultant de la réparation d'un dommage causé par l'occupant sont à sa charge ou, à défaut de paiement, à charge du propriétaire du lot privatif concerné.

De même, les frais qui seraient exposés par la copropriété pour les terrasses et balcons dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif doivent être remboursés par le propriétaire concerné s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus à son fait.

Dans le cas où un copropriétaire ou son locataire ou occupant augmenterait les charges communes par son fait, il devra supporter seul cette augmentation.

Article 7 - Recettes au profit des parties communes

Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à l'association qui décidera de leur affectation.

Article 8 - Modification de la répartition des charges

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés peut décider de modifier la répartition des charges communes.

Tout copropriétaire peut également demander au juge de rectifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic doit établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte, sans que ce décompte puisse remonter à plus de cinq ans.

Ce décompte doit être approuvé, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

Ce décompte reprendra les sommes à rembourser à chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la hausse.

Ces paiements doivent s'effectuer sans intérêt dans les cinq mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

La créance ou la dette dont question ci-avant est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans avant la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire prorata temporis. La date à prendre en considération est celle du jour où la cession a eu date certaine.

Article 9 - Cession d'un lot

a) Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot

Dans la perspective d'un acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, transmet au copropriétaire entrant, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, l'offre d'achat ou la promesse d'achat, les informations et documents suivants que le syndic lui communique sur simple demande dans un délai de quinze jours :

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après ;
- 2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaire ou extrajudiciaire ainsi que les frais de transmission des informations requises par l'article 3.94 § 1 et §2 du Code civil ;
- 3° la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété ;
- 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété et les montants en jeu ;
- 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, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, avise les parties de la carence du syndic si celui-ci omet de répondre totalement ou partiellement dans les quinze jours de la demande.

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

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de mort de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants outre, le cas échéant, l'actualisation des informations visées au point a) ci-avant :

- 1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

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

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

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

c) Obligation à la dette - lors de la signature de l'acte authentique - Répartition des charges

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point b) du présent article sous les numéros 1°, 2°, 3° et 4°; il supporte les charges ordinaires à partir du jour où il peut jouir des parties communes.

Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le copropriétaire entrant 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, s'il disposait d'une procuration pour y assister.

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

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il ne pouvait plus jouir des parties communes ; le décompte est établi par le syndic ; la quote-part du lot dans le fonds de roulement est remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant.

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, les frais de gérance ;

2° la quote-part du copropriétaire sortant dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association, sans préjudice à une convention des parties portant sur le remboursement par le cessionnaire au cédant d'un montant égal à cette quote-part ou à une partie de celle-ci.

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 d'un lot à la suite d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de leur affectation à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

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

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

e) Frais de transmission des informations

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

f) Arriérés de charges

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

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

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

g) Privilège

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

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

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

Lors de la cession d'un lot, si le syndic ne remplit pas toutes ou partie des obligations découlant des articles 3.94 et 3.95 du Code civil et du présent règlement de copropriété, il sera tenu

responsable du paiement de tous les arriérés dus par le copropriétaire sortant à l'égard de l'association des copropriétaires, sans préjudice à tous recours qu'il pourrait avoir contre le copropriétaire sortant. Dans ce cas, l'association des copropriétaires ne disposera d'aucun droit qui serait de nature à nuire au copropriétaire entrant.

Article 10 - Fonds de roulement

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de trois mois en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble.

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

Le montant de cette provision est décidé par l'assemblée générale sur base d'une évaluation et réclamé par le syndic ; il est exigible au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif.

Toutefois, il est loisible au comparant de réclamer le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout lot privatif lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

Article 11 - Fonds de réserve ordinaire – Fonds de réserve spéciaux

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

En cas de charges communes particulières dues exclusivement par certains copropriétaires en raison de l'usage qu'ils ont seuls de certaines parties communes, il est constitué un fonds de réserve spécial destiné à payer les montants dont ils sont seuls redevables. Les appels de fonds seront décidés par l'assemblée particulière dont question dans le règlement d'ordre intérieur à la majorité absolue des copropriétaires concernés.

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

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

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

Article 12 - Solidarité – Paiement des charges communes

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

Sans préjudice de l'article 3.92, § 5, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement

aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87, § 6, soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

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

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer. Toute somme non réglée après le délai de 30 jours est, de plein droit et sans mise en demeure, productive d'intérêts au taux de 7% l'an, ce jusqu'au paiement intégral et sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard est portée de plein droit à 15% du montant demeuré impayé, avec un minimum de septante-cinq euros (75,00 EUR) à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. L'assemblée générale de l'association des copropriétaires décide de l'affectation de ces indemnités.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, peuvent être poursuivis en justice par le syndic.

Le syndic peut en outre réclamer une somme complémentaire de quinze euros (15,00 EUR) au premier rappel, de vingt-cinq euros (25,00 EUR) au deuxième rappel, de cinquante euros (50,00 EUR) à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de cent cinquante euros (150,00 EUR) de frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'association des copropriétaires.

L'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés peut donner mandat au syndic de souscrire, au nom de l'association des copropriétaires, une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et l'un de ceux-ci.

Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic ne peut en aucun cas se faire au moyen du fonds de roulement, lequel doit demeurer intact.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de mai 2023 2023, soit 127,30 (base 2013)

En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celles-ci sur base de la formule :

L'indice nouveau sera celui du mois précédant celui où la sanction doit être appliquée.

Article 13 - Recouvrement des charges communes

Le syndic, en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

À cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

a) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

À cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers ;

b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, cession des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété.

Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne peut s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui aura donné quittance ;

c) à réclamer aux copropriétaires, en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes, à titre de provision.

Tous les copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

Article 14 - Comptes annuels du syndic

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé tel qu'établi par l'arrêté royal du 12 juillet 2012 fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires.

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 ou des fonds de réserve visés aux articles 3.86 § 3 1° et 3.94, § 5 2°, les créances et les dettes des copropriétaires. L'assemblée générale, statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.

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

Ce compte annuel du syndic, à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, est clôturé en fin d'année comptable dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

SECTION 3 - LE COMMISSAIRE

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non.

Ce commissaire a pour mission de vérifier les comptes et la comptabilité de l'association des copropriétaires et de conseiller le syndic.

Il rapporte par écrit et oralement ce qu'il a constaté lors de l'assemblée générale au moment où le syndic soumet ses comptes à l'assemblée générale. Dans ce rapport, il doit indiquer avec précision les points qu'il a contrôlés et pour lesquels il a constaté une anomalie et, par ailleurs, formuler une proposition vis-à-vis de l'approbation ou de la désapprobation des comptes par l'assemblée générale.

Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

Le syndic ne peut être commissaire aux comptes.

SECTION 4 – ASSURANCES

Article 1 - Généralités

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la copropriété.

2. Les clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont annuellement discutées lors de l'assemblée générale des copropriétaires, sauf si celles-ci n'ont pas été modifiées. Les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels. Ils ne pourront être résiliés par le syndic que moyennant l'accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Si la résiliation émane de la compagnie d'assurances, le syndic veillera à souscrire une assurance provisoire et à mettre ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale des copropriétaires, qu'il convoquera d'urgence, le cas échéant.

3. En cas de dégât causé à un lot privatif, le syndic ne marque pas son accord sur l'indemnité proposée par l'assureur sans la signature des propriétaires concernés.

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

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

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

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

Article 2 - Types d'assurances

I. - Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites aux frais de l'association des copropriétaires :

1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes.

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

2° Assurance-responsabilité civile immeuble et ascenseur.

3° Assurance-responsabilité civile du syndic

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel exerçant son mandat à titre gratuit. Il produira annuellement à l'assemblée générale la preuve de la conclusion de ce contrat.

4° Assurance-responsabilité civile du commissaire aux comptes

Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes ou du collège des commissaires, s'ils sont un ou plusieurs copropriétaires non professionnels.

5° Assurance-responsabilité civile des membres du conseil de copropriété

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

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

Article 3 - Biens et capitaux à assurer

L'assurance des biens couvre l'ensemble de l'immeuble, tant ses parties communes que ses parties privatives. Elle peut être étendue, le cas échéant, aux biens meubles appartenant à l'association des copropriétaires.

L'immeuble doit être assuré pour sa valeur de reconstruction totale à neuf, toutes taxes et honoraires compris, et le contrat d'assurance-incendie doit contenir une clause selon laquelle l'assureur renonce à l'application de la règle proportionnelle. Ce montant doit être indexé selon les règles en vigueur en matière d'assurance-incendie.

Article 4 - Assurances individuelles complémentaires

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

2. De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance est faite pour un montant insuffisant ou qui souhaitent assurer d'autres périls, ont la faculté de souscrire pour leur compte personnel et à leurs frais une assurance complémentaire.

3. Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué par cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

Article 5 - Primes et surprimes

Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes. À défaut de disposer des fonds suffisants pour le paiement des primes, le syndic en avisera les copropriétaires par pli recommandé.

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

Si l'assurance vise une partie des parties communes à l'usage de certains copropriétaires uniquement, les primes constitueront des charges particulières incombant à ces copropriétaires. Ils encaisseront seuls les indemnités

Article 6 - Responsabilité des occupants - Clause du bail

Sauf dérogation écrite et préalable du syndic, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

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

Article 7 - Franchises

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

1° l'association des copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune ;

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

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

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

Article 8 - Sinistres - Procédures et indemnités

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

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

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

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

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

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

Article 9 - Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision

1. - Par destruction de l'immeuble, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros-œuvre ou de la structure de l'immeuble.

La destruction est totale si l'immeuble a été détruit entièrement ou à concurrence de nonante pour cent au moins. La destruction totale d'une annexe est assimilée à une destruction partielle.

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

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

- les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives ;
- les dommages qui ne concernent pas le gros-œuvre de l'immeuble.

2. - La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par un contrat d'assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurance; elle sera considérée comme équivalente à la destruction, la perte, atteignant au moins nonante pour cent de la valeur d'utilisation de l'immeuble en raison de sa vétusté et de ce qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est, soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa cession.

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

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

5. - L'assemblée générale statue:

- à la majorité de quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc;

- à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de démolition et de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

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

SECTION 5 – ACTIONS EN JUSTICE

Des actions en justice peuvent être intentées conformément à l'article 3.92 du Code Civil.

SECTION 6 – RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

L'immeuble est également régi par un règlement d'ordre intérieur notamment opposable par ceux à qui il est opposable.

Ce règlement ne sera pas transcrit et demeurera ci-annexé et signé par le comparant et nous notaire.

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

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

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

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

SECTION 7 – GENERALITES

A. Renvoi au Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 3.78-3.100 du Code civil. Les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

B. Langues

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

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

V. DISPOSITIONS FINALES

COÛTS

Les frais liés aux présents statuts, aux règlements complémentaires et aux plans sont à charge des copropriétaires.

DISPOSITION FINALE

Les parties reconnaissent que le notaire soussigné leur a donné connaissance de l'article 9, § 1er de la Loi organique du notariat, qui dispose littéralement comme suit :

« Les actes sont reçus par un ou plusieurs notaires. Hormis les cas où la désignation du notaire est prévue par voie de justice, chaque partie a le libre choix d'un notaire.

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

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

L'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale est expressément dispensée de l'obligation de procéder à une inscription à l'occasion de la transcription du présent acte.

CONFIRMATION D'IDENTITÉ

Conformément à la Loi organique du Notariat, le notaire instrumentant confirme avoir vérifié l'identité des comparants-personnes physiques sur la base des cartes d'identité.

Les comparants confirment l'exactitude des éléments repris dans le présent acte concernant leur comparution.

ÉLECTION DE DOMICILE

Dans le cadre de l'exécution des présents statuts, les comparants élisent domicile à l'adresse de leur siège susmentionné.

Chaque copropriétaire qui ne dispose pas d'un domicile en Belgique doit élire un domicile en Belgique ; à défaut d'un tel choix, ce copropriétaire est supposé avoir élu domicile à l'adresse du lot privatif dont il est le propriétaire.

DONT ACTE

Passé à Saint-Gilles, en lieu et date que dessus.

Les parties nous déclarent qu'ils ont pris connaissance du projet du présent acte, le 16 mai 2023 et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

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

BS/D23/761

REP.N°2023/884

DELEGATIE VAN MACHTEN – DELEGATION DE POUVOIRS

HET JAAR TWEEDUIZEND
DRIEËNTWINTIG

Op zesentwintig mei.

Te Brussel, Kruidtuinlaan 20.

Voor Ons, Meester **Vincent VRONINKS**, notaris te Elsene, die zijn ambt uitoefent in de besloten vennootschap “VRONINKS, RICKER, WEYTS & SACRÉ – geassocieerde notarissen”; met zetel te Elsene (B-1050 Brussel), Kapitein Crespelstraat 16, gekend onder het ondernemingsnummer BTW BE 0764.526.977 RPR Brussel.

IS VERSCHENEN :

De Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (KBO 0215.984.554), afgekort GOMB, hierna genoemd “citydev.brussels”, publiekrechtelijke instelling met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Kruidtuinlaan 20, waarvan de statuten goedgekeurd werden bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van zestien december negentienhonderd negenennegentig (Belgisch Staatsblad van vijf februari tweeduizend) handelend in het kader van haar wettelijke opdracht die voortvloeit uit de ordonnantie van twintig mei negentienhonderd negenennegentig (Belgisch Staatsblad van negenentwintig juli negentienhonderd negenennegentig).

Hier vertegenwoordigd overeenkomstig artikel zeventien van de statuten door :

1. de Voorzitter : de heer **RICHELLE Bernard Georges**, geboren te Usumbura (Burundi), op 20 oktober 1959 (nationaal nummer 59.10.20-229.92), wonende te B-1180 Ukkel, Groene Jagerslaan 3 - 2,

2. De afgevaardigd bestuurder : de heer **RYCKALTS Thomas Mark Michel**, geboren te Genk, op 10 juni 1976 (nationaal nummer 76.06.10-179.92), wonende te B-1090 Jette, Charles Woestelaan 211.

Tot deze functie benoemd ingevolge beslissing van de algemene vergadering van 24 april 2020, waarvan een uittreksel werd bekendgemaakt in de Bijlage bij het Belgisch Staatsblad van 12 juni nadien, onder nummers 20066383 en 20066384.

L’AN DEUX MILLE VINGT-TROIS.

Le vingt-six mai.

À Bruxelles, Boulevard du Jardin Botanique 20. Devant Nous, **Vincent VRONINKS**, notaire à Ixelles, exerçant sa fonction dans la société à responsabilité limitée “VRONINKS, RICKER, WEYTS & SACRE – notaires associés”, ayant son siège à Ixelles (B-1050 Bruxelles), rue Capitaine Crespel, 16, identifiée sous le numéro d’entreprise TVA BE 0764.526.977 RPM Bruxelles.

A COMPARU :

La Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (BCE 0215.984.554), en abrégé S.D.R.B., ci-après désignée « citydev.brussels », organisme de droit public, dont le siège social est sis Boulevard du Jardin Botanique, 20 à 1000 Bruxelles et dont les statuts ont été approuvés par l’Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du seize décembre mil neuf cent nonante-neuf (Moniteur belge du cinq février deux mille), agissant dans le cadre de sa mission légale résultant de l’Ordonnance du vingt mai mil neuf cent nonante-neuf (Moniteur belge du vingt-neuf juillet mil neuf cent nonante-neuf).

Ici représentée, conformément à l’article dix-sept des statuts par :

1. Le président, Monsieur **RICHELLE Bernard Georges**, né à Usumbura (Burundi), le 20 octobre 1959 (registre national numéro 59.10.20-229.92), domicilié à B-1180 Uccle, Avenue du Vert Chasseur 3 - 2,

2. L’administrateur délégué, Monsieur **RYCKALTS Thomas Mark Michel**, né à Genk, le 10 juin 1976 (registre national 76.06.10-179.92), domicilié à B-1090 Jette, Avenue Charles Woeste 211.

Désignés à ces fonctions aux termes d’une décision prise par l’assemblée générale en date du 24 avril 2020, dont un extrait a été publié aux Annexes du Moniteur belge du 6 juin suivant,

“citydev.brussels”, vertegenwoordigd zoals hierboven vermeld, verklaart hierbij in uitvoering van artikel 10, 17 en 18 van de statuten en in uitvoering van de beslissing van de Raad van Bestuur van 26 oktober 2018, delegatie van handtekening te verlenen om in haar naam de authentieke akten waarbij zij moet verschijnen alsmede de onderhandse akten die haar aanbelangen, te ondertekenen waaronder in het bijzonder maar niet uitsluitend :

- akten houdende verdeling ongeacht of ze plaatsvinden in het kader van verkavelingsoperaties en van operaties waarbij vastgoed onder het stelsel van de mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid wordt geplaatst,
- akten voor de verwerving, vervreemding of uitwisseling van om het even welke onroerende goederen of onroerende rechten,
- akten voor het verlenen of aanvaarden van zakelijke onroerende rechten en korte- of lange termijn huurovereenkomsten, met inbegrip van akten houdende de vestiging van actieve of passieve erfdienstbaarheden,
- akten van hypotheek-stelling, van hypotheek-overdracht, van rangafstand en akten van handlichting met of zonder vaststelling van betaling en algemeen genomen alle akten van hypothecaire aard met bevoegdheid voor het verlenen van ontslag van ambtshalve inschrijving:

in zoverre de principes van de bij authentieke akte of onderhandse overeenkomst uit te voeren operatie vooraf werd goedgekeurd bij beslissing van de raad van bestuur:

1. voor alle operaties betreffende citydev.brussels, ongeacht de algemene directie waaronder ze vallen:

- a) aan de administrateur-generaal, statutair ambtenaar van rang A6, de heer CADRANEL Benjamin, (NN 740912-375.09) wonende te 1180 Ukkel, Langeveldstraat 85, **die tevens over de bevoegdheid zal beschikken om, alleen handelend, alle overeenkomsten houdende bezetting ter bedde te ondertekenen dewelke geen kosten met zich meebrengen ten aanzien van citydev.brussels,**
- b) aan de directeur, statutair ambtenaar van rang

sous les numéros 20066383 et 20066384.

« citydev.brussels » représentée comme dit, déclare par les présentes en exécution des articles 10, 17 et 18 des statuts et de la décision du Conseil d'Administration du 26 octobre 2018 de donner pouvoir de signer en son nom les actes authentiques auxquels celle-ci doit comparaître, ainsi que les actes sous seing privé qui la concernent et notamment mais non exclusivement :

- les actes portant division qu'ils prennent place dans le cadre d'opérations de lotissement ou de mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée ;
- les actes d'acquisition, d'aliénation ou d'échanges de tous biens immeubles ou droits immobiliers généralement quelconques,
- les actes de concession ou d'acceptation de tous droits réels immobiliers et baux à court ou long terme, en ce compris les actes portant constitution de servitudes actives ou passives,
- les actes d'affectation hypothécaire, de transfert d'hypothèque, de cession d'antériorité de rang ainsi que les actes de mainlevée avec ou sans constatation de paiement, et généralement tous les actes du service hypothécaire avec pouvoir de conférer dispense d'inscription d'office,

étant entendu que les actes tant authentiques que sous seing privé qui font l'objet de la présente délégation auront fait l'objet préalablement d'une décision du Conseil d'Administration :

1. Pour toutes les opérations concernant citydev.brussels, quelle que soit la direction générale dont ces opérations relèvent:

- a) à l'administrateur général, agent statutaire de rang A6, Monsieur Benjamin CADRANEL, (NN 740912-375.09) domicilié à 1180 Uccle, rue Langeveld 85, **qui sera également habilité à signer seul tous contrats d'occupation précaire qui n'entraînent pas de frais pour citydev.brussels,**
- b) à la directrice, agent statutaire de rang A3, Madame Aline KAHN, (NN 670823-124.67), domiciliée à 1180 Uccle, avenue de Foestraets 14,
- c) à la directrice, agent statutaire de rang A3,

A3, Mevrouw KAHN Aline, (NN 670823-124.67), wonende te 1180 Ukkel, de Foestraetslaan 14,

c) aan de directeur, statutair ambtenaar van rang A3, Mevrouw GOSUIN Martine, (NN 600714-056.57), wonende te 1020 Laeken, Richard Neyberghlaan 51,

d) aan de eerste attaché, statutair ambtenaar van rang A2, de heer BABIKOW Nicolas, (NN 760312-359.25), wonende te 1400 Nivelles, rue de Varsovie 15,

die gezamenlijk of afzonderlijk handelen;

2. enkel voor de operaties van de algemene directie Economische Expansie:

a) aan de directeur-generaal van de Economische Expansie, statutair ambtenaar van rang A5, de heer ANTOINE Philippe, (NN 651114-007.45), wonende te 1785 Merchtem, Sint Guduladreef 61,

b) aan de directeur van de Economische Expansie, de heer DOESBURG Nicolas Christian Eddy (NN 83.07.15-363.09), wonende te 1170 Watermaal-Bosvoorde, Karrenberg 44, die gezamenlijk of afzonderlijk handelen;

3. enkel voor de operaties van de algemene directie Stadsvernieuwing:

a) aan de directeur-generaal van de Stadsvernieuwing, statutair ambtenaar van rang A3, Mevrouw RENNEBOOG Nathalie Karin (NN 71.12.20-280.16), wonende te 1120 Neder-Over-Hembeek, Kruipweg 8,

b) aan het hoofd van het departement commercialisering bij de Stadsvernieuwing, Mevrouw VERBEECK Anne Leona (NN70.09.09-374.16),

die gezamenlijk of afzonderlijk handelen;

4. enkel voor de operaties van de algemene Directie Algemene Diensten van citydev.brussels (bijvoorbeeld met betrekking tot de maatschappelijke zetel ...):

a) aan de directeur-generaal van de Algemene Diensten, statutair ambtenaar van rang A5 de heer HATEM Jonas, (NN 78.08.31-073.12), wonende te 1090 Jette, Charles Woestelaan 42, die gezamenlijk of afzonderlijk handelen.

5. enkel voor het ondertekenen van bediendencontracten:

a) aan de administrateur-generaal, statutair ambtenaar van rang A6, de heer CADRANEL

Madame Martine GOSSUIN, (NN 600714-056.57), domiciliée à 1020 Laeken, avenue Richard Neybergh 51,

d) au premier-attaché, agent statutaire de rang A2, Monsieur Nicolas BABIKOW, (NN 760312-359.25), domicilié à 1400 Nivelles, rue de Varsovie 15,

Agissant conjointement ou séparément ;

2. Uniquement, pour les opérations relevant de la direction générale de l'Expansion économique :

a) au directeur général de l'expansion économique, agent statutaire de rang A5, Monsieur Philippe ANTOINE, (NN 651114-007.45), domicilié à 1785 Merchtem, Sint Guduladreef 61,

b) au directeur de l'expansion économique, Monsieur DOESBURG Nicolas Christian Eddy (NN 83.07.15-363.09), domicilié à 1170 Watermael-Boitsfort, Karrenberg 44,

agissant conjointement ou séparément ;

3. Uniquement, pour les opérations relevant de la direction générale de la Rénovation urbaine :

a) au directeur général de la rénovation urbaine, agent statutaire de rang A3, Madame RENNEBOOG Nathalie Karin (NN 71.12.20-280.16), domiciliée à 1120 Neder-Over-Hembeek, Kruipweg 8,

b) au chef de département commercialisation de la Rénovation Urbaine – Madame VERBEECK Anne Leona (NN70.09.09-374.16), agissant conjointement ou séparément.

4. Uniquement pour les opérations relevant de la direction des services généraux de citydev.brussels (telles que par exemple en ce qui concerne son siège social,...) :

a) au directeur général des services généraux, agent statutaire de rang A5, Monsieur Jonas HATEM, (NN 78.08.31-073.12), domicilié à Charles Woestelaan 42, 1090 Jette agissant conjointement ou séparément.

5. Uniquement pour la signature des contrats de travaux des travailleurs salariés :

a) à l'administrateur général, agent statutaire de rang A6, Monsieur Benjamin CADRANEL, (NN 740912-375.09) domicilié à 1180 Uccle, rue Langeveld 85 ;

Benjamin, (NN 740912-375.09) wonende te 1180 Ukkel, Langeveldstraat 85;

GETUIGSCHRIFT VAN IDENTIFICATIE:

De werkende notaris bevestigt op zicht van officiële stukken door de wet vereist, de juistheid van de gegevens van identificatie betreffende de verschijnende partij, de fysieke personen hebbende uitdrukkelijk de ondergetekende notaris toegelaten hun rijksregisternummer in deze akte te vermelden.

RECHT OP GESCHRIFTEN (wetboek van belastingen en diverse taksen)

Het recht op geschriften bedraagt honderd euro.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden, plaats en datum als voormeld.

Na integrale en uitgelegde voorlezing, heeft de verschijnster, vertegenwoordigd zoals gezegd, met ons notaris getekend.

CERTIFICAT D'IDENTIFICATION :

Au vu des pièces officielles dont la loi exige la production, le Notaire soussigné certifie l'exactitude des données d'identification afférente à la partie comparante, les personnes physiques ayant expressément autorisé le notaire soussigné de reproduire leur numéro national aux présentes.

DROIT D'ECRITURE (Code des impôts et taxes divers)

Le droit d'écriture s'élève à cent euros.

DONT ACTE.

Fait et passé, lieu et date que dessus.

Et, lecture intégrale et commentée faite, la comparante, représentée comme dit est, a signé avec nous, Notaire.

(Volgen de handtekeningen)

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Vincent Vroninks à Ixelles le 26/05/2023, répertoire 2023/884

Rôle(s): 4 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE BRUXELLES 5 le 12 juin 2023 (12-06-2023)

Référence ACP (5) Volume 00000 Folio 0000 Case 0013500

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

Le receveur

(Suivent les signatures)

**VOOR GELIJKLUIDENDE EXPEDITIE
POUR EXPÉDITION CONFORME**





RECOMMANDE

04-05-2020



Société de Développement pour la Région de
Bruxelles-Capitale
Rue Gabrielle Petit 6
1080 MOLENBEEK-SAINT-JEAN

| Votre lettre du | Vos références | Nos références | Annexe(s) |
|-----------------|----------------|----------------|---|
| -/- | | 13/PFD/1719004 | 1 exemplaire des plans cachetés +avis SIAMU |

Votre correspondant(e) : Nicolas PAUWELS, Attaché - tél. : 02 432 84 90 mail : npauwels@urban.brussels

PERMIS D'URBANISME

LE FONCTIONNAIRE DELEGUE,

vu la demande de permis d'urbanisme :

- Commune : Saint-Gilles
- Demandeur : Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale
Rue Gabrielle Petit 6
1080 Molenbeek-Saint-Jean
- Situation de la demande : Rue de l'Hôtel des Monnaies 137/139
- Objet de la demande : démolir un immeuble d'activité productive, construire un immeuble à 7 appartements avec 5 emplacements de parking (4 voitures et 1 moto) et une crèche pour 28 enfants, diviser une maison unifamiliale en 2 logements et réaménager le parc Coenen

attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 01/10/2019 ;

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

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 24 juin 1993 déterminant les personnes de droit public pour lesquelles les permis d'urbanisme, permis de lotir et certificats d'urbanisme sont délivrés par le fonctionnaire délégué ;

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

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement ;

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

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

Attendu que le Collège des Bourgmestre et Echevins de Saint-Gilles n'a pas émis son avis dans les trente jours de la date de la fin d'enquête publique (28/10/2019), que cet avis est donc réputé favorable ;

(1) attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/10/2019 au 28/10/2019 et que 1 réclamation a été introduite ;

(1) vu l'avis de la commission de concertation du 19/11/2019 ;

(1) vu les règlements régionaux d'urbanisme ;

(1) vu les règlements communaux d'urbanisme,

ARRETE :

Article 1er Le permis est délivré à Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale

pour les motifs suivants ⁽²⁾ :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel historique esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande vise démolir un immeuble d'activité productive, construire un immeuble à 7 appartements avec 5 emplacements de parking (4 voitures et 1 moto) et une crèche pour 28 enfants, diviser une maison unifamiliale en 2 logements et réaménager le parc Coenen ;

Vu l'avis du SIAMU du 03/09/2019, ci-annexé;

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

- Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de la prescription particulière 2.5.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
- Application de l'article 153 §2 al.2 et 3 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation aux prescriptions suivantes du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) portant sur le volume, l'implantation ou l'esthétique des constructions :
 - article 4 – Profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - article 6 – hauteur de la toiture ;
 - article 13 – maintien d'une surface perméable ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
- Application de l'article 207 §1, al.4 du COBAT : bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que la demande a été soumise mesures particulières de publicité du 14/10/2019 au 28/10/2019, et qu'une réclamation a été introduite, portant principalement sur :

- Le souhait de voir des arbres fruitiers palissés entre la rampe et le mitoyen ;
- La non-conformité de la rampe aux normes PMR ;
- L'absence d'information sur la sécurisation des lieux (antenne GSM, accès et fermeture, largeur de trottoir et stationnement, plantation en voirie) ;
- L'absence de logements sociaux dans le projet ;



Considérant l'avis favorable sous conditions de la commission de concertation du 19/11/2019 libellé comme suit :

Attendu que la demande se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel historique esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que les bâtiments concernés sont repris à l'Inventaire du Patrimoine Architectural (Rue de l'Hôtel des Monnaies 135, 137) ;

Considérant que la demande vise à :

- démolir un immeuble d'activité productive,
- construire un immeuble à 7 appartements avec 5 places de parking et une crèche pour 28 enfants,
- diviser une maison unifamiliale en 2 logements
- réaménager le parc Coenen

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

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
- Prescription générale 0.6 : actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Prescription particulière 2.5.2° : modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
- Prescription particulière 21 : modification visible depuis les espaces publics ;
- Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
- article 153 : dérogation au règlement régional d'urbanisme :
 - Titre I, art. 4 : profondeur d'une construction mitoyenne
 - Titre I, art. 6 : toiture d'une construction mitoyenne (hauteur)
 - Titre I, art. 13 : maintien d'une surface perméable

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.)
- prescription particulière 21 – modification visible depuis les espaces publics en ZICHEE ;
- Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
- Art. 207 §1. A14 : bien à l'inventaire
- Vu l'avis SIAMU du 03/09/2019 (réf. : C.2019.0252/2/APM/vh) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/10/2019 au 28/10/2019, enquête pendant laquelle 1 réaction a été reçue portant principalement sur :

- Le souhait de voir des arbres fruitiers palissés entre la rampe et le mitoyen ;
- La non-conformité de la rampe aux normes PMR ;
- L'absence d'information sur la sécurisation des lieux (antenne GSM, accès et fermeture, largeur de trottoir et stationnement, plantation en voirie) ;
- L'absence de logements sociaux dans le projet ;

Considérant que la demande vise plus particulièrement à :

- Démolir le bâtiment situé au 139 rue Hôtel des Monnaies, affecté en activité productive (garage automobile et carrosserie) ;
- Reconstruire un volume R + 3 + un étage en retrait au n° 139 rue Hôtel des Monnaies, en dérogation aux art. 4, 6 et 13 du Titre I du RRU, comportant une crèche au rez-de-jardin et rez-de-chaussée, des logements aux étages, un accès public au parc Coenen en intérieur d'îlot et un parking de 5 emplacements (dont 1 PMR) ;
- Démolir et reconstruire des annexes au n° 137 rue Hôtel des monnaies, diviser la maison unifamiliale en deux logements, aménager une terrasse sur une toiture plate
- Réaménager le parc Louis Coenen en intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande aboutit :

- à la création d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public, à savoir une crèche d'une capacité de 28 enfants répartis en deux sections, disposant d'espaces extérieurs ;
- à une offre de 9 logements pour un total de 1360 m² répartis au sein des immeubles de la manière suivante ;
- immeuble 137 rue Hôtel des Monnaies : 2 logements
- Immeuble 139 rue Hôtel des Monnaies : 7 logements

- À l'aménagement d'un sous-sol correspondant à la quasi-totalité de la parcelle de gauche (304R8), comportant 5 emplacements de parking, des locaux vélos, espaces techniques et cavettes à destination des logements côté rue, et le rez-de-jardin de la crèche côté parc ;

Affectations :

Considérant que les affectations proposées (équipement, logement et parc public) sont compatibles avec les prescriptions de la zone d'habitation ;

Considérant que la prescription 0.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) stipule que dans toutes les zones, la réalisation d'espaces verts est admise sans restriction, notamment en vue de contribuer à la réalisation du maillage vert ;

Volumétrie :

A. Immeuble 139 rue Hôtel des Monnaies :

Considérant que la reconstruction du volume destiné à la crèche au sous-sol (rez-de-jardin) et rez-de-chaussée déroge aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU, en ce qu'il se prolonge au-delà de l'alignement des profils de référence des deux constructions voisines ;

Considérant cependant que par rapport à la situation actuelle, l'emprise de la construction est réduite (parcelle actuellement bâtie à 100%), et qu'il résulte de la nouvelle configuration et de la création d'un espace extérieur latéral un abaissement significatif des mitoyens à la périphérie du projet et en particulier le long des parcelles fortement enclavées de la rue Coenen jouxtant le projet (abaissement de l'ordre de 2.00 à 4.00 m), ainsi qu'une ouverture à l'arrière vers le parc, ce qui améliore globalement les qualités d'habitabilité des parcelles contiguës et l'intégration du projet dans son environnement ;

Considérant également que cette dérogation de volume vise à abriter un équipement bénéficiant au quartier, que cette implantation en contact direct avec l'espace public du par cet en retrait de la rue est idéal pour la fonction concernée ;

Considérant qu'en ce qui concerne les étages, le volume reconstruit déroge également aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU en ce que sa profondeur dépasse de plus de 3.00 m le profil mitoyen le moins profond (n° 141 A du côté gauche) et que la toiture dépasse le profil des constructions voisines ;

Considérant également que les terrasses dérogent à l'art. 4 du Titre I du RRU, mais qu'elle n'impactent en rien les qualités d'habitabilité des parcelles voisine compte tenu des retraits latéraux maintenus par rapport aux limites mitoyennes ;

Considérant également que le dépassement en hauteur est localisé, concerne un étage en retrait qui sera peu perceptible depuis l'espace public compte tenu du gabarit relativement faible de la rue et de la hauteur des ouvrages concernés, et que la hauteur maximale ne dépasse pas celle d'autres constructions situés à proximité dans le même îlot ;

Considérant que les cabanons techniques ne sont pas intégrés au volume de la toiture, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU, mais que le dépassement par rapport aux acrotères est minime et que l'implantation de ces éléments en retrait de la façade fait qu'ils seront totalement imperceptibles depuis la rue ou le parc ;

Considérant que la zone de cours et jardin dégagée par la réduction de l'emprise au sol déroge à l'art. 13 du titre I du RRU en ce qu'elle ne prévoit pas le maintien de 50% de zone perméable en pleine terre et plantée ;

Considérant cependant que la perméabilité des sols est garantie par l'utilisation d'un revêtement en caoutchouc perméable, que l'absence de pleine terre peut se justifier par l'utilisation prévue pour ces espaces extérieurs en tant qu'espaces de jeu pour les enfants, et qu'il s'agit globalement d'une amélioration par rapport à la situation existante ;

Considérant par ailleurs que le projet prévoit la réalisation de toitures vertes extensives, ce qui améliorera la qualité biologique du site et les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot, conformément à la prescription 0.6 du PRAS ;

Considérant que la demande manque de précision concernant l'aspect final de la façade ;

B. Immeuble 137 rue Hôtel des Monnaies :

Considérant que les modifications volumétriques portent sur la démolition et la reconstruction d'annexes au rez-de-jardin, entresol et 1^{er} étage, l'aménagement d'une terrasse sur une toiture plate d'annexe au 2^{ème} étage, la création d'une rehausse en façade arrière au 3^{ème} étage, ainsi qu'une modification de la limite parcellaire à l'arrière de la parcelle dont résulte une légère augmentation de la profondeur de la parcelle au détriment de la parcelle occupée par la crèche ;

Considérant que la reconstruction des annexes se fait en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU en ce qu'elle dépasse les $\frac{1}{4}$ de la profondeur de la parcelle, mais que ce dépassement est faible (environ 1.00 m), que la nouvelle façade arrière reste dans le même alignement que la façade arrière existante démolie au rez-de-jardin et rez-de-chaussée, que les volumes ne dépassent pas l'alignement du voisin de droite, ne nécessitent aucune rehausse de mitoyen, et que cette configuration permet de maintenir un espace extérieur confortable au niveau du rez-de-jardin ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate au 2^{ème} étage se fait également au-delà de la profondeur autorisable, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU, mais qu'elle profite de la présence d'un mur mitoyen préexistant ce qui ne nuit aucunement aux qualités d'habitabilité de la parcelle voisine, tout en améliorant le confort du logement concerné ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu de respecter le code civil en matière de vue obliques ;

Considérant que la rehausse du 2^{ème} étage arrière est en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU, mais que la dérogation est minime (0,25 cm plus haut que le gabarit le plus élevé, soit le voisin de gauche au n° 14 A), et n'impacte pas les qualités d'habitabilité de la parcelle voisine tout en améliorant le confort du logement concerné ;

Considérant que le projet prévoit des citernes et bassins d'orage pour une capacité totale de 9 m³ de citerne d'eau pluviale et de 16 m³ de bassin d'orage, ce qui équivaut en capacité cumulée à environ 40 l/m² de toiture, soit au-delà des 33 m³/m² imposés par l'art. 16 du Titre I du RRU ;

Architecture et patrimoine :

Considérant que le caractère contemporain et sobre de l'architecture, l'articulation subtile des pleins et des vides jouant sur l'alternance des pilastres et faux pilastres, les proportions généreuses du rez-de-chaussée, l'accentuation du caractère vertical des ouvertures, les proportions et la matérialité qui sont directement inspirées des constructions remarquables voisines (en particulier l'école du Parvis située rue Louis Coenen), font que le projet s'intègre harmonieusement dans le contexte environnant ;

Considérant que la répartition des différentes fonctions et des accès permet de garantir une activation de la façade avant et du porche, que l'accès à la crèche peut être garanti même en cas de fermeture du parc par la présence d'une seconde grille au niveau de la façade arrière ;

Considérant que le traitement de la troisième façade, l'aménagement d'une zone de recul latéral plantée et l'organisation intérieure de la crèche permettent de garantir une certaine forme d'intimité pour les espaces de vie de la crèche au rez-de-chaussée par rapport au passage latéral donnant accès au parc ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de veiller à ne pas utiliser d'essences allergène à proximité immédiate de la crèche ;

Considérant qu'en ce qui concerne la répartition typologique des logements, le projet est constitué de 4 logements 2 chambres (44,5 %), 4 logements 3 chambres (44,5 %) et 1 logement 4 chambres (11 %) ;

Considérant qu'il en résulte une bonne diversité typologique des logements et l'absence de petits logements de type studio ou 1 chambre, ce qui rencontre les politiques communale et régionales en matière d'offre de logement familiaux ;

Considérant qu'il s'agisse du nouveau bâtiment au n° 139 ou de la rénovation au n° 137, que tous les logements présentent de bonnes qualités d'habitabilité, sont tous traversant, et disposent chacun d'un espace extérieur ou d'une terrasse qui en augmentent le confort ;

Considérant que le projet prévoit un nombre d'emplacement de parking pour voitures (4) inférieur au nombre de logements (7 dans le nouveau bâtiment), en dérogation à l'art. 6 du Titre I VIII du RRU ;

Considérant cependant que le projet tire le meilleur parti de la configuration de la parcelle en exploitant la présence d'une rampe et d'un sous-sol existant, et en attribuant au rez-de-jardin à l'arrière, de plain-pied avec le parc, une fonction plus noble que du simple stationnement, que par ailleurs l'excellente desserte du quartier en matière de transport en communs (présence d'une station de pré-métro à 150 m du projet) et l'attention accordée aux modes de déplacement actifs justifient la dérogation ;

Considérant que la rampe de parking correspond à l'emplacement de la rampe de l'ancien garage automobile, qu'aucune modification n'est par conséquent nécessaire en matière d'aménagement de l'espace public côté rue ;

Considérant que l'accès principal au local vélo nécessite le franchissement de la rampe, que cette situation n'est pas idéale, mais que le risque est limité du fait du très faible nombre de voitures présentes ;

Considérant par ailleurs que l'accès au local vélos-poussette est également possible depuis l'ascenseur à proximité immédiate pour les vélos de plus petites dimensions et les poussettes, mais qu'il s'agirait de créer un accès direct au local depuis le hall d'ascenseur afin de rendre ce local davantage indépendant du parking ;

Considérant que la façade présente un intérêt patrimonial (sgraffites de Paul Cauchie entre autres) qu'il y a lieu de documenter ;

Aménagement du parc Louis Coenen :

Considérant que l'aménagement proposé pour le parc public améliore les qualités paysagères de l'îlot et du quartier ; qu'il comporte deux accès : rue Hôtel des Monnaies et rue Coenen ;

Considérant qu'il se structure autour d'une structure en bois, en guise de rampe, qui relie l'accès haut de l'accès bas du parc ; que cette structure a été conçue pour permettre un large éventail d'activités ludiques (glissades, escalade, ...), de convivialité ou de lieux de loisirs (tables de pique-nique, solarium) ; qu'elle se compose d'un revêtement en bois certifié (essence exotique ou Mélèze) ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir pour cette structure une finition évitant au maximum à ce revêtement d'être glissant lorsqu'il est humide ;

Considérant que le jardin est encadré par un écran organique planté s'appuyant sur les murs existants ; que cet écran organique absorbe une partie des bruits générés par l'utilisation du parc (jeux d'enfants, ...) ;

Considérant que l'aménagement projeté conserve la plupart des arbres existants ; que la statue de Jean-Marie Abel est réimplantée ; que la plupart des bacs à potager sont maintenus ;

Considérant que l'aménagement projeté améliore globalement le verdoisement de l'îlot ; qu'il est autonome dans sa gestion des eaux pluviales afin de réduire la charge sur le réseau d'égouttage ;

Considérant également qu'il prévoit l'utilisation de matériaux durables et de plantations indigènes ;

Considérant que les plans ne sont pas suffisamment clairs en ce qui concerne les arbres ;

Examen des remarques et observations :

Considérant que les logements sont des logements acquisitifs conventionnés qui répondent ainsi à la politique régionale et communale d'accès au logement pour les revenus moyens ;

Considérant que le projet ne porte pas sur les aménagements en voirie ;

Considérant que l'éclairage du passage couvert et les portails sont prévus dans le projet et suffisamment documentés ;

Considérant que l'aménagement propose suffisamment de zones de plantation en pleine terre, que la création d'une zone en pleine terre entre la rampe et le mitoyen pose plusieurs problèmes structurels pour la rampe et

d'étanchéité pour le mur mitoyen ; que les arbres fruitiers palissés génèrent une surcharge d'entretien des plantations ;

Considérant que la pente de la rampe est tributaire de la forte différence de niveau entre l'accès rue Coenen et la rue Hôtel des Monnaies, que la proposition utilise le maximum de longueur possible sans obérer l'espace utile du parc et permet une liaison pédestre par l'intérieur d'îlot ; que par ailleurs son utilisation ne relève pas du permis d'urbanisme amis de sa gestion ;

Conclusion :

Considérant pour les raisons invoquées ci-dessus que les caractéristiques urbanistiques et architecturales de cette intervention, moyennant modifications, s'accordent avec celles du cadre urbain environnant, concourent au bon aménagement des lieux, ce qui justifie les dérogations contenues dans la demande ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Revoir l'aménagement de la terrasse au 2ème étage du n° 137 afin de respecter le code civil en matière de vue obliques ;
- Veiller à n'utiliser que des essences indigènes et à ne pas planter d'essences allergènes dans le parc et les zones extérieures de la crèche ;
- Prévoir un accès direct au local vélos-poussettes depuis le hall d'ascenseur au sous-sol
- Prévoir, pour la structure en bois de l'aménagement du parc, une finition empêchant le bois de devenir glissant lorsqu'il est humide ;
- Préciser le contraste et les nuances de briques proposés ;
- Préciser en plan le positionnement des différents arbres haute tige et en cépée corriger la légende du plan masse pour les arbres ;
- Fournir un reportage photographique des éléments de décors en identifiant ceux qui sont restaurés et conservés (n°137) ;
- Fournir le visuel des sgraffites à restaurer et de s'assurer du suivi du chantier par le DPC

XXX

Considérant que le fonctionnaire délégué fait sien l'avis de commission de concertation du 19/11/2019 ;

Vu la demande de modifications de la demande envoyée par le fonctionnaire délégué au demandeur en date du 09/03/2020 en application de l'article 191 du Cobat et reprenant les conditions suivantes :

- Revoir l'aménagement de la terrasse au 2ème étage du n° 137 afin de respecter le code civil en matière de vue obliques ;
- Prévoir un accès direct au local vélos-poussettes depuis le hall d'ascenseur au sous-sol
- Préciser le contraste et les nuances de briques proposés ;
- Préciser en plan le positionnement des différents arbres haute tige et en cépée corriger la légende du plan masse pour les arbres ;
- Fournir un reportage photographique des éléments de décors en identifiant ceux qui sont restaurés et conservés (n°137) ;
- Fournir le visuel des sgraffites à restaurer.

Considérant que le demandeur a introduit en date du 26/03/2020 des plans modifiés en vue de répondre à l'article 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) ;

Considérant que la terrasse du deuxième étage du n°137 est en retrait de plus de 60cm (+/-1m) par rapport à la limite mitoyenne et qu'elle ne génère plus de vues obliques susceptible de gêner le voisinage ;

Considérant qu'un accès direct au local vélos-poussettes depuis le hall d'ascenseur au sous-sol est prévu ;

Considérant que le contraste et les nuances de briques garantit la qualité esthétique de la façade avant;

Considérant que le positionnement des différents arbres à haute-tige et en cépée a été corrigé sur le plan d'aménagement du par cet que cette correction ne révèle pas d'abatage supplémentaire ;

Considérant qu'une bonne partie des décors intérieurs du n°137 sont restaurés ;

Considérant qu'en ce qui concerne les sgraffites de l'immeuble situé au n°137, ceux-ci ont disparus au cour du temps ; Qu'il ne reste que quelque ligne du sgraffite situe en haut de la façade, au centre ;

Considérant que la restauration de ces sgraffites, en l'absence du dessin des modèles originaux risque de paraître factice ;

Que le maintien des sgraffites en l'état est donc acceptable ;

Considérant qu'il ressort de ce qui précède que les plans modifiés introduits rencontrent les conditions émises dans l'article 191 ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Vu l'article 245 du COBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique ;

Considérant la situation des parcelles concernées dans la proximité immédiate du Fort de Monterey remontant au 17^e siècle (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles, vol. 13 – Saint-Gilles : site 25) et qu'il y a donc lieu de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser un suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant, d'une éventuelle fouille archéologique complémentaire ;

Les dérogations relatives aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le Titre I, articles 4 (Profondeur d'une construction mitoyenne), articles 6 (hauteur de la toiture) et articles 13 (maintien d'une surface perméable) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

Article 2 Le titulaire du permis devra :

1° respecter les conditions suivantes :

- se conformer aux plans datés du **10/03/2020** et cachetés n° ;
 - **000, 001, 003, 004, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 108, 201, 202, 203, 204, 205, 301, 302**
- se conformer à l'avis du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/09/2019, ses références : **C.2019.0252/2/APM/vh**
- se conformer aux exigences des services techniques communaux en matière de travaux de voirie et de raccordements divers (eau, gaz, électricité, téléphone, etc. ...) ;
- permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser un suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant, d'une éventuelle fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels).

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

Article 4 Notification du présent arrêté est faite le même jour au demandeur et au Collège des Bourgmestre et Echevins.

Article 5 Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Echevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou actes.

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

Notification du présent permis est faite simultanément au Collège des Bourgmestre et Echevins de et à Saint-Gilles, ses références : FD2019-21

Fait à Bruxelles, le
Le fonctionnaire délégué,



Bety WAKNINE,
Directrice générale

04-05-2020

Copie pour information à : l'architecte
Copie au département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel



Annexe 1 au permis d'urbanisme

Indications particulières à respecter pour la mise en œuvre du permis :

- Veiller à n'utiliser que des essences indigènes et à ne pas planter d'essences allergènes dans le parc et les zones extérieures de la crèche ;
- Prévoir, pour la structure en bois de l'aménagement du parc, une finition empêchant le bois de devenir glissant lorsqu'il est humide ;

Suite de la procédure PEB :

Le CoBrACE (Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la maîtrise de l'Energie) est une réglementation de la Région de Bruxelles-Capitale. Ce CoBrACE est d'application pour les projets dont la demande de permis d'urbanisme est déposée à partir du 1/1/2015. Cette réglementation a pour objectif de diminuer la consommation d'énergie, et par conséquent les émissions de CO₂, des bâtiments tout en améliorant le climat intérieur.

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

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

- Au plus tard 8 jours avant le début du chantier, vous devez envoyer ;
 - o le formulaire de « **notification PEB du début des travaux** » dûment complété et signé conformément à Art. 2.2.8 §1^{er} du CoBrACE
 - o ainsi que, pour les URS, le rapport PEB généré par le logiciel PEB
- Au plus tard 2 mois après la réception provisoire (ou au plus tard 6 mois après la fin de chantier), vous devez envoyer le formulaire de « **déclaration PEB** » dûment complété et signé conformément à Art. 2.2.11 §1^{er} du CoBrACE avec le fichier de calcul PEB

Adresse d'envoi des formulaires unité PEB neuve, assimilée à du neuf et rénovée lourdement

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

ou par mail :

epbdossierpeb@environnement.brussels

Adresse d'envoi des formulaires unité PEB rénovée simplement

Urban Brussels
Mont des Arts 10-13
1000 Bruxelles

ou par mail :

pjelli@urban.brussels

saitmhamad@urban.brussels

Projets hybrides :

Dans un souci de simplification administrative pour le déclarant PEB, pour les projets « Hybrides » (projets avec plusieurs natures des travaux dont URS), Bruxelles Environnement recommande l'envoi de ces projets « hybrides » par le déclarant, à une seule administration, en l'occurrence Bruxelles Environnement **pour toutes les étapes PEB du projet.**



Le suivi de cette recommandation implique obligatoirement la désignation d'un seul conseiller PEB par le déclarant pour toutes les natures des travaux du projet concerné.

Cette recommandation peut s'appliquer pour tous les projets « hybrides » dont la demande de PU a été déposée à partir du 01 janvier 2015. Il n'est pas obligatoire d'appliquer cette recommandation mais elle est vivement conseillée dans un souci de traitement globalisé de ce type de projet.

Dès lors si votre projet est un projet hybride et que vous décidez de suivre cette recommandation, nous vous prions d'en informer l'institut dès la prochaine étape PEB de votre projet.

Vente ou location du bien avant la fin des travaux :

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

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

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

Nous vous rappelons également que, conformément au CoBrACE, le respect des procédures PEB et des exigences PEB est de votre entière responsabilité en tant que maître d'ouvrage (déclarant).

En cas de non-respect, le CoBrACE prévoit des amendes administratives en ses articles 2.6.1 à 2.6.4 et des sanctions pénales en son article 2.6.5.

Services d'aide de la réglementation travaux PEB :

Pour toutes questions sur les procédures PEB, les exigences PEB, etc., vous pouvez vous informer auprès des différents services d'aide de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les membres de ces services sont en contact régulier avec Bruxelles Environnement.

| Contact | e-mail | Téléphone | Public cible |
|--|--|---------------|--|
| Service Facilitateur Bâtiment Durable | facilitateur@environnement.brussels | 0800/ 85 775 | Architectes Conseillers PEB Professionnels |
| Agents PEB Communaux | Service Urbanisme des Communes | | Particuliers Professionnels |
| Cellule Energie et Environnement CCB | anne-sophie.hallet@confederationconstruction.be | 02/ 545 58 32 | Entrepreneurs en construction |
| impulse.brussels | info@impulse.brussels | 02/ 422 00 20 | Entreprises |

Site internet :

Pour plus d'informations sur la réglementation travaux PEB (Exigences et Procédures, Logiciel PEB, FAQ, Législation, ...):

www.environnement.brussels > Accès rapide : la performance énergétique des bâtiments (PEB) > Bâtiment : la PEB : Construction et rénovation



EXTRAITS DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

La législation peut faire l'objet de modifications. Toute la législation urbanistique actualisée est disponible sur le site régional de l'urbanisme <https://urbanisme.brussels>.

Décision du fonctionnaire délégué

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

Le fonctionnaire délégué et le Gouvernement peuvent délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis.

Ils peuvent également consentir les dérogations visées à l'article 153, § 2, et celles qui sont visées à l'article 155, § 2, sans devoir, dans le second cas, être saisi d'une proposition en ce sens du collège des bourgmestre et échevins.

Les décisions du fonctionnaire délégué et du Gouvernement sont motivées. Les décisions du Gouvernement sont spécialement motivées si elles s'écartent de l'avis du Collège d'urbanisme.

Lorsqu'un recours au Gouvernement porte sur des actes et travaux relatifs à un bien repris sur la liste de sauvegarde ou classé ou en cours d'inscription ou de classement ou sur un immeuble inscrit à l'inventaire des sites d'activité inexploités, le Gouvernement peut statuer sans être tenu par l'avis du collège des bourgmestre et échevins visé à l'article 177, § 1er, alinéa 3.

En outre, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement peuvent accorder le permis en s'écartant des prescriptions réglementaires des plans visés au titre II dès que la modification de ces plans a été décidée dans le but de permettre la réalisation des actes et travaux d'utilité publique, objets de la demande, pour autant que, dans la décision de modifier le plan, l'autorité compétente ait justifié que la modification ne concerne que l'affectation de petites zones au niveau local et ne soit pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement compte tenu des critères énumérés à l'annexe D du présent Code. Dans ce cas, la demande du permis est soumise aux mesures particulières de publicité visées aux articles 150 et 151.

Modalités de publicité

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

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

Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale ou par le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 300, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

Le titulaire du permis doit avertir par lettre recommandée le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes autorisés ainsi que de l'affichage visé à l'alinéa 1er, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux.

Le Gouvernement détermine les modalités d'exécution du présent article.

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

OBLIGATION D'AFFICHAGE

Art. 2. L'avis requis par l'article 194/2, alinéa 1er, du CoBAT est conforme au modèle d'affiche figurant à l'annexe au présent arrêté.

Art. 3. L'avis mentionne le nom de la commune concernée, le type de permis délivré, la date de délivrance du permis et celle de son éventuelle prorogation ou reconduction, l'autorité délivrante, l'objet du permis, la durée prévue du chantier, le nom, l'adresse et le numéro de téléphone auquel il est possible d'atteindre l'entrepreneur ou le responsable du chantier, ainsi que les horaires du chantier.

Art. 4. L'avis est affiché au moins huit jours avant l'ouverture du chantier ou avant de poser les actes pour lesquels le permis a été délivré.

Art. 5. § 1er. L'affiche est imprimée en noir sur papier blanc de format DIN A3. Elle est disposée de façon à pouvoir être lue aisément, à la limite du bien et de la voie publique contiguë, parallèlement à celle-ci et à une hauteur de 1,50 mètre, au besoin sur une palissade ou sur un panneau sur piquet. Elle est maintenue en parfait état de visibilité et de lisibilité durant toute la durée de l'affichage.

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

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

§ 3. Lorsqu'il s'agit d'actes ou de travaux portant sur une superficie de plancher de plus de 1 000 m², les mentions reprises dans l'annexe doivent, en outre, être reproduites en grands caractères sur un panneau d'au moins 4 m².

ANNEXE : AVIS D'AFFICHAGE

Région de Bruxelles-Capitale

Commune de

AVIS

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

Permis d'urbanisme (1)

Permis de lotir n° (1)

délivré le

à

par

prorogé le (1)

prorogation reconduite le (1)

OBJET DU PERMIS :

DUREE PREVUE DU CHANTIER :

ENTREPRENEUR/RESPONSABLE DU CHANTIER :

Nom :

Adresse :

N° de téléphone :

HORAIRES DU CHANTIER :

(1) Biffer la mention inutile.

OBLIGATION D'AVERTISSEMENT

Art. 6. Dans l'avertissement visé à l'article 194/2, alinéa 3, du CoBAT, le titulaire du permis mentionne les informations suivantes :

- 1° les références du permis : références du dossier, adresse du bien, date de délivrance du permis, autorité ayant délivré le permis;
- 2° son nom ou sa raison sociale;
- 3° la date de commencement des actes ou travaux;
- 4° la date d'affichage de l'avis indiquant que le permis a été délivré;
- 5° le nom, l'adresse et le numéro de téléphone de l'entrepreneur ou du responsable du chantier.

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

Modification du permis d'urbanisme

Article 102/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le titulaire d'un permis d'urbanisme peut solliciter la modification de ce permis aux conditions suivantes :

- 1° les modifications demandées ne peuvent pas porter sur des travaux déjà réalisés;
 - 2° la modification ne porte que sur les droits issus du permis qui n'ont pas encore été mis en œuvre;
 - 3° tous les recours administratifs ouverts à son encontre par le présent Code ou les délais pour les intenter sont épuisés.
- § 2. Les dispositions du chapitre Ier et III du présent titre sont applicables à la demande de modification du permis d'urbanisme.
- § 3. Lorsqu'elle accorde la modification du permis, l'autorité ne peut porter atteinte aux éléments du permis d'urbanisme qui ne sont pas modifiés par la demande.
- § 4. L'introduction d'une demande de modification n'emporte pas renonciation au bénéfice du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.
- La modification du permis d'urbanisme n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.
- § 5. Le Gouvernement arrête la composition obligatoire du dossier de modification du permis d'urbanisme.

Péremption et prorogation

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

§ 1er. Le permis est périmé si, dans les trois années de sa délivrance, le bénéficiaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans les cas visés à l'article 98, § 1er, 1°, 2° et 4°, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros œuvre ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en œuvre les charges imposées en application de l'article 100.

L'interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne également la péremption du permis.

Le délai de péremption est suspendu de plein droit durant tout le temps de la procédure, de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale, lorsqu'un recours en annulation a été introduit à l'encontre du permis devant le Conseil d'Etat. Si le bénéficiaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie au procès, l'autorité qui a délivré le permis notifie au bénéficiaire la fin de période de suspension du délai de péremption.

La péremption du permis s'opère de plein droit.

§ 2. Toutefois, à la demande du bénéficiaire, le délai de deux ans visé au paragraphe 1er peut être prorogé pour une période d'un an.

La prorogation peut également être reconduite annuellement, chaque fois que le demandeur justifie qu'il n'a pu mettre en œuvre son permis par cas de force majeure.

La demande de prorogation ou de reconduction doit intervenir, à peine de forclusion, deux mois au moins avant l'écoulement du délai initial ou prorogé de péremption.

La prorogation ou la reconduction est accordée par le collège des bourgmestre et échevins lorsque le permis a été délivré par ce dernier. Dans les autres cas, en ce compris celui visé à l'article 187, la prorogation ou la reconduction est accordée par le fonctionnaire délégué.

A défaut de décision de l'autorité compétente au terme du délai de deux ans, la prorogation ou la reconduction est réputée accordée. La décision de refus de prorogation ou la reconduction du permis ne peut faire l'objet des recours visés aux articles 165, 169, 180 et 184.

§ 3. En cas de projet mixte au sens de l'article 124, § 2, le permis d'urbanisme est suspendu tant qu'un permis d'environnement définitif n'a pas été obtenu.

Le refus définitif de permis d'environnement emporte caducité de plein droit du permis d'urbanisme.

Pour l'application du présent Code, une décision est définitive lorsque tous les recours administratifs ouverts contre cette décision par le présent Code ou par l'ordonnance relative aux permis d'environnement, ou les délais pour les intenter sont épuisés.

Le délai de péremption visé au § 1er ne commence à courir qu'à partir de la délivrance du permis d'environnement au titulaire du permis d'urbanisme.

§ 4. Au cas où des actes ou travaux de dépollution du sol doivent être exécutés avant la mise en œuvre d'un permis d'urbanisme, celui-ci est suspendu de plein droit jusqu'à la constatation par l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement de la bonne exécution de ces actes ou travaux préalable.

§ 5. Dans tous les cas où en application du présent Code, le permis d'urbanisme est suspendu, le délai de péremption est lui-même suspendu et ce, pour toute la durée de suspension du permis.

§ 6. Les §§ 1er et 2 ne sont pas applicables aux permis délivrés suite à une demande introduite pour mettre fin à une infraction visée à l'article 300.

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

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

Recours au Gouvernement

Article 180 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le demandeur peut à l'expiration du délai fixé à l'article 178 ou dans les trente jours de la réception de la décision du fonctionnaire délégué, introduire un recours auprès du Gouvernement par lettre recommandée à la poste.

Ce recours est adressé au Collège d'urbanisme qui en transmet copie au Gouvernement et au fonctionnaire délégué dans les cinq jours de sa réception.

Article 181 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le collège des bourgmestre et échevins peut introduire un recours auprès du Gouvernement dans les trente jours qui suivent la réception de la décision du fonctionnaire délégué octroyant le permis.

Ce recours, de même que le délai pour former recours, est suspensif. Il est adressé en même temps au demandeur et au Collège d'urbanisme par lettre recommandée à la poste. Le Collège d'urbanisme en transmet une copie au Gouvernement.

Article 182 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le recours est instruit et vidé conformément aux articles 171 à 173/1.

Article 171 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

§ 1er. Le Collège d'urbanisme remet son avis au Gouvernement dans les soixante jours de l'envoi du recours.

Le Collège en adresse simultanément copie aux parties.

A défaut d'avis émis dans ce délai, la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis émis hors délai.

§ 2. Le délai visé au paragraphe 1er est prolongé :

1° de trente jours lorsque l'instruction du dossier nécessite que la demande soit soumise aux mesures particulières de publicité ou à l'avis d'administrations ou d'instances;

2° de soixante jours lorsque l'instruction du dossier nécessite que la demande soit soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis d'administrations ou d'instances;

Dans les hypothèses visées à l'alinéa 1er, 1° et 2°, le Collège d'urbanisme informe les parties et le Gouvernement des mesures sollicitées et de la durée de la prolongation des délais.

§ 3. A leur demande, le Collège d'urbanisme procède à l'audition des parties.

La demande d'audition est formulée dans le recours ou, lorsqu'elle est formée par l'autorité qui a délivré l'acte attaqué, dans les cinq jours de la réception de la copie du recours.

Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont également invitées à comparaître.

Dans ce cas, le délai visé au paragraphe 1er est prolongé de quinze jours.

Le Gouvernement ou son représentant peut assister à l'audition.

§ 4. Le Gouvernement peut arrêter les modalités et délais d'échange des arguments écrits des parties.

Article 172 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le Gouvernement notifie sa décision aux parties dans les trente jours de l'envoi de l'avis du Collège d'urbanisme ou, à défaut d'avis, de l'expiration du délai d'avis.

Article 173 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

A défaut de notification de la décision dans le délai prévu à l'article 172, chacune des parties peut, par lettre recommandée, adresser un rappel au Gouvernement.

Lorsque le collège des bourgmestre et échevins ou le fonctionnaire délégué mettent le Gouvernement en demeure, ils en adressent simultanément copie au demandeur en permis. A défaut, la lettre de rappel ne porte pas d'effets.

Si, à l'expiration d'un nouveau délai de trente jours à compter de l'envoi du rappel, le Gouvernement n'a pas envoyé sa décision aux parties, l'avis du Collège d'urbanisme tient lieu de décision. A défaut d'avis du Collège d'urbanisme, la décision qui a fait l'objet du recours est confirmée. Dans le cas visé à l'article 164, alinéa 5, le permis est réputé refusé.

Article 173/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Préalablement à la décision du Gouvernement, le demandeur peut produire des plans modificatifs ainsi que, le cas échéant, un complément au rapport d'incidence, lorsque ces plans modificatifs n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou lorsqu'ils visent à supprimer les dérogations visées aux articles 153, § 2, et 155, § 2 qu'impliquait le projet initial. Le permis est délivré sans que le projet modifié ne soit soumis aux actes d'instruction déjà réalisés.

Article 174 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

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

Il peut également consentir les dérogations visées à l'article 153, § 2, et celles qui sont visées à l'article 155, § 2, sans devoir, dans le second cas, être saisi d'une proposition en ce sens du collège des bourgmestre et échevins.

Les décisions du Gouvernement sont motivées. Les décisions du Gouvernement sont spécialement motivées si elles s'écartent de l'avis émis par le Collège d'urbanisme.

AVIS D’AFFICHAGE - MEDEDELING VAN AANPLAKKING

Région de Bruxelles-Capitale
Commune de ...Brussels Hoofdstedelijk Gewest
Gemeente ...AVISApplication de l’article 194/2 du Code bruxellois de
l’Aménagement du Territoire (CoBAT)PERMIS D’URBANISME⁽¹⁾
PERMIS DE LOTIR N° ...⁽¹⁾délivré le ...
à ...
par ...
prorogé le ...⁽¹⁾
prorogation reconduite le ...⁽¹⁾

OBJET DU PERMIS : ...

DUREE PREVUE DU CHANTIER : ...

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

HORAIRES DU CHANTIER : ...

MEDEDELINGToepassing van artikel 194/2 van de het Brussels
Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO)STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING⁽¹⁾
VERKAVELINGSVERGUNNING NR ...⁽¹⁾afgegeven op ...
aan ...
door ...
verlengd op ...⁽¹⁾
verlenging vernieuwd op ...⁽¹⁾

VOORWERP VAN DE VERGUNNING : ...

GEPLANDE DUUR VAN DE WERKEN : ...

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

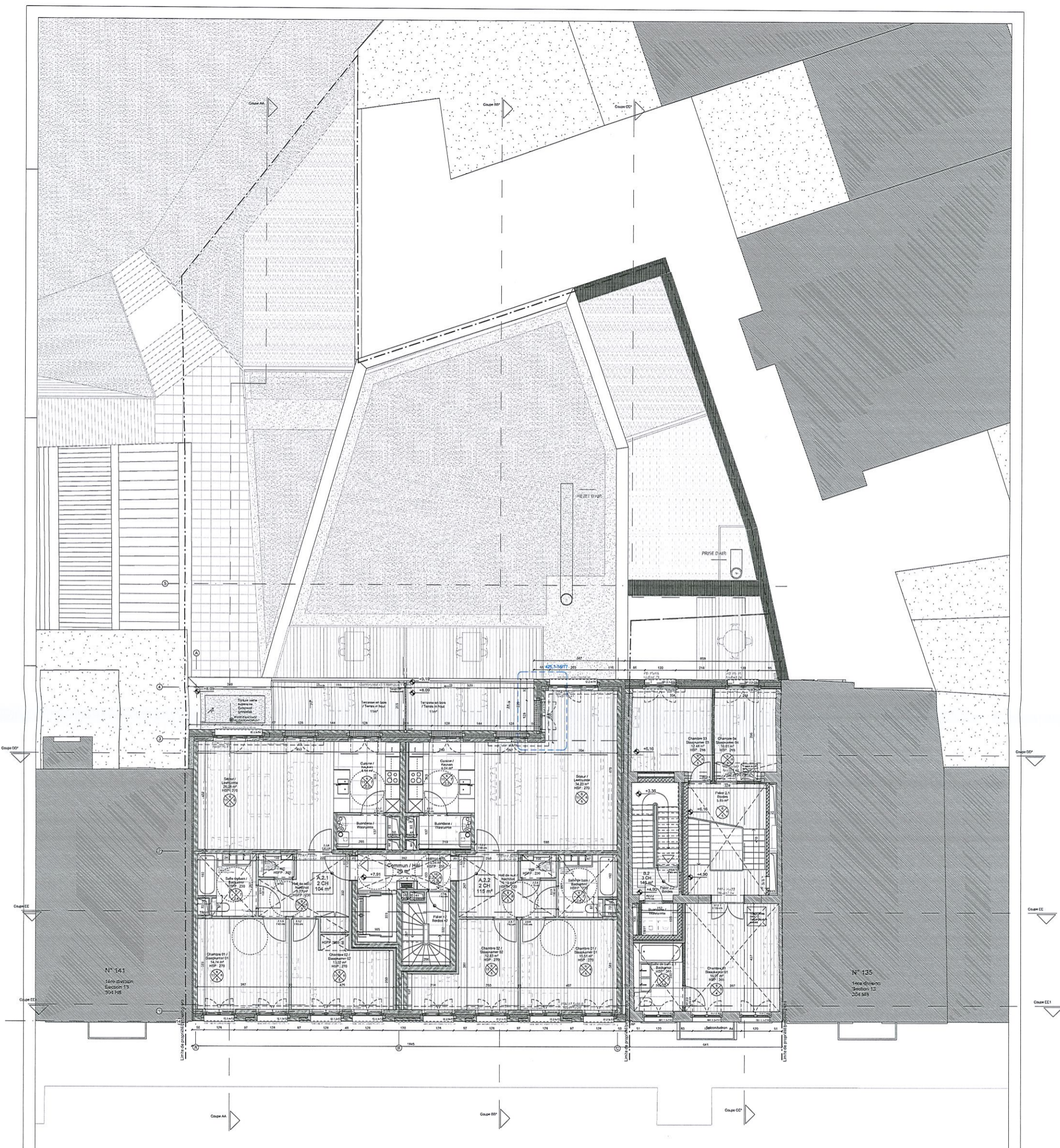
JURROOSTER VAN DE BOUWPLAATS : ...

(1) Biffer la mention inutile.

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

(1) Doorhalen wat niet van toepassing is

NB: om de toepassingsmodaliteiten van de verplichtingen van
aanplakking van de vergunning en van bekendmaking van de
start van de werken te kennen, zie de volgende pagina van de
gewestelijke website van stedenbouw :
[http://stedenbouw.irisnet.be/vergunning/apres-le-
permis/aanplakking-van-de-vergunning-en-bekendmaking-van-
de-start-van-de-werken?set_language=nl](http://stedenbouw.irisnet.be/vergunning/apres-le-permis/aanplakking-van-de-vergunning-en-bekendmaking-van-de-start-van-de-werken?set_language=nl).Annexe à l’acte / procès-verbal reçu par le
Notaire associé Frédéric de GRAVE, à
Molenbeek-Saint-Jean, le 07/07/2013
signé "ne varietur" par les parties et Nous Notaire,
après lecture.



LEGENDE MATERIAUX / MATERIALEN

- Masonneries peintes / Geschilderde muren
- Mur existant / Bestaande muur
- Béton armé / Gewapend beton
- Bloc béton / Betonblok
- Bloc aléatoire / Standaardbloek
- Maconneries non-peintes / Niet geschilderde muren
- Châssis / Vrand
- Châssis léger / Licht vrand
- Isolation des murs et toitement de façade / Gevelisolatie en scheidingsvloer
- Isolant xps / Isolatie xps
- Isolant PUR / Isolatie PUR
- Isolant laine minérale / Isolatie minerale wol
- Isolant keraklin / Isolatie keraklin
- Magonerie en brique : table grise / baksteen op isolatie, sim grisebaksteen
- Capot sur isolant, table grisebaksteen / Pleisterwerk op isolatie, sim grisebaksteen
- Linea on profile / Lijnprofiel

ANOTATIONS DIVERSES / DIVERSE AANTEKENINGEN

- Surface nette vitée / Netto opgevulde beglazing
- Niveau bas poutre : +2.52 / Niveau onderkant balk : +2.52
- Colonne Béton Armé / Beton gewapend kolom
- Poutre Béton Armé / Beton gewapend balk
- Niveau sol fini / Niveau afgeleverde vloer
- HSP - 230 Hauteur sous plafond / Hoogte onder plafond
- HSP - 230 Hauteur sous faux plafond / Hoogte onder verlaagd plafond / Eijghoogte

FINITIONS / AFWERKINGEN

- Béton lisse / Beton glad afgevoert
- Carrelage sol / Vloertegel type 1
- Carrelage sol / Vloertegel type 2
- Carrelage sol / Vloertegel type 3
- Carrelage sol / Vloertegel type 4
- Craiebaux extérieurs / Buitenmuur
- Parquet existant poncé + vernis / Bestaand parket + vernis
- Parquet neuf / Nieuw parket
- Enduit + peinture / Pleisterwerk + schilderwerk
- Faïence / Tegels
- habillage en bois / houtbekleding
- Faux plafond + peinture / Verlaagd plafond + schilderwerk
- Faux plafond perforé + peinture / gesponen verlaagd plafond + schilderwerk
- MDF peint / MDF geschilderd

APARTAMENT

- Elgier / Verdieping
- n.App.
- 2 CH
- 104 m²
- S. baue / Build opp.

Plafond

- 8 Mur / Muur
- 4 Plafond / Plafond
- 2.1 / 4
- SW Vloer

PROJETPROJEKT

Hôtel des Monnaies

Rue Hôtel des Monnaies / Monnikendijk 137-139, 1000 Brussels / Brussel

client
brussels.be

architect
urban platform

Permis d'urbanisme / Stedenbouwkundige vergunning

ECM
ECONOMIE MINISTERIE
Dienst Stedenbouw

FIELDWORK
FELDERWERK

CONDICIONALES DE SEGURIDAD / VEILIGHEIDSCONDICIES

PROYECTO / PROJECT

Rue Hôtel des Monnaies / Monnikendijk 137-139, 1000 Brussels / Brussel

NIVEAU +2

URBAN PLATFORM

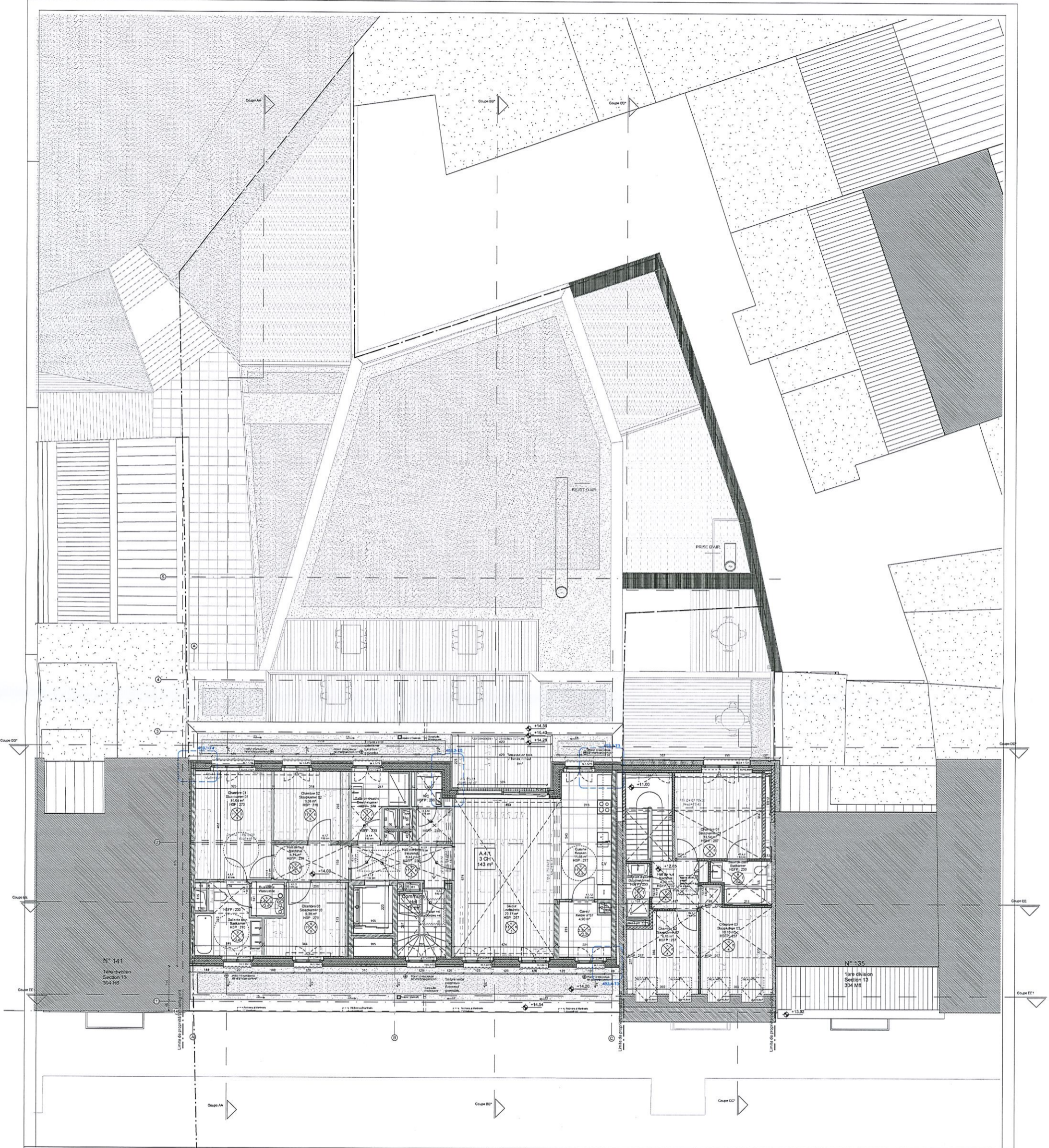
1:80

17/10/2020

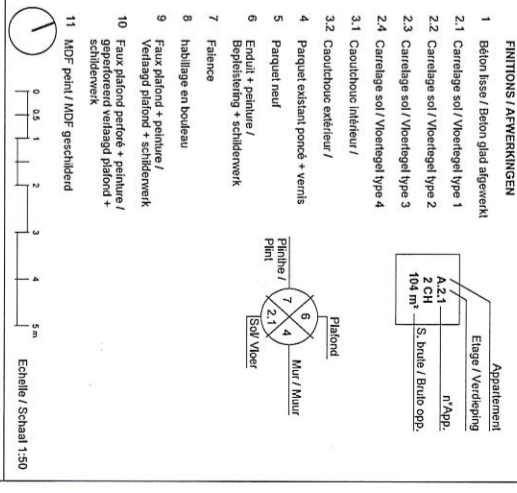
130

AR

SOU



- LEGENDE MATERIAUX / MATERIALEN**
- Maconneries acrotères / Zware muren
 - Mur ossifié / Bestande muur
 - Béton armé / Gevoerd beton
 - Bloc silico calcaire / Silicaateblokken
 - Maconneries non-portantes / Niet dragende muur
 - Cloison / Wand
 - Cloison légère / Lichte wand
 - Isolation des murs et revêtement de finition / Isolatie muren en afwerking
 - Maillasse en gypse/béton / Gips of beton gaas
 - Isolant PIR / Isolatie PIR
 - Isolant PUF / Isolatie PUF
 - Isolant laine minérale / Isolatie minerale wol
 - Isolant keraklin / Isolatie keraklin
 - Maconnerie en brique - laine gypseuse, joints gypseux / Baksteen met gipsvoegsel
 - Priseventoux isolés, toit plat / Dakopbouw met isolatie, plat dak
- Finitions / Afwerkingen**
- Béton lisse / Beton glad afwerkend
 - Carréage sol / Vloerplaat type 1
 - Carréage sol / Vloerplaat type 2
 - Carréage sol / Vloerplaat type 3
 - Carréage sol / Vloerplaat type 4
 - Craqueléus intérieur / Interieur gekraakt beton
 - Parquet existant poncé + vernis / Bestaand parket met vernis
 - Parquet neuf / Nieuw parket
 - Enduit + peinture / Afwerkend met verf
 - Béplâtrerie + schilmerk / Plasterwerk met schilmerk
 - Falence / Plafond
 - habillage en boiserie / Wandbekleding met hout
 - Faux plafond + peinture / Verticaal plafond met verf
 - Faux plafond + schilmerk / Verticaal plafond met schilmerk
 - Faux plafond perforé + peinture / schilmerk / Verticaal perforerend plafond met verf
 - MDF peint / MDF geschilderd
- ANNOTATIONS DIVERSES / DIVERSE AANTENINGEN**
- Surface nette vitée / Netto oppervlakte beglazing
 - Niveau bas porte - +2.52 / Niveau onderkant balk - +2.52
 - Niveau ondervloer / Niveau ondervloer
 - SV+2.3m / Surface nette vitée / Netto oppervlakte beglazing
 - Niveau bas porte - +2.52 / Niveau onderkant balk - +2.52
 - Colonne Béton Armé / Beton gewapend beton
 - CEA / Koud gewapend beton
 - PG4 / Bak gewapend beton
 - Niveau sol fini / Niveau afgevoerd vloer
 - Niveau sous plafond / Hoogte onder plafond
 - HSP : 230 / Hoogte onder plafond
 - HSPF : 230 / Hoogte onder plafond
 - Hauteur sous plafond / Hoogte onder plafond
 - Handeur sous faux plafond / Hoogte onder verticaal plafond
 - HSP : 230 / Hoogte onder plafond
 - Limite de propriété / Eigendomslimiet



PROJET/PROJECT

Hôtel des Monnaies

Rue Hôtel des Monnaies / Monnaiestraat 137-139, 1000 Bruxelles / Brussel

Client
Chubb
 Rue de la Woluwe 127
 1200 Brussels / Brussel

Maître de l'ouvrage
MANTRE DE L'OUVRAGE
 M. Kevin De Maessene - architecte / architect
 M. Jean-Luc Van den Broek - architecte / architect

Permis d'urbanisme / Stedenbouwkundige vergoeding

urban platform
 Urban Platform
 Rue de la Woluwe 127
 1200 Brussels / Brussel

ECM
 Rue de la Woluwe 127
 1200 Brussels / Brussel

TECHNIQUES SPECIQUES & PEB
 STABILITE
 STABILITEUR

PAVSAGSINNE
 AKOESTIEK
 M. Koenig

COGNOMATIKA BEGIJNTJE
 VEILIGHEIDSCOORDINATE
 M. Van der Bruggen

| | | | |
|---|--|---|--|
| PROJET/PROJECT | | Hôtel des Monnaies | |
| Rue Hôtel des Monnaies / Monnaiestraat 137-139, 1000 Bruxelles / Brussel | | Rue Hôtel des Monnaies / Monnaiestraat 137-139, 1000 Bruxelles / Brussel | |
| Client | | Chubb | |
| Rue de la Woluwe 127 1200 Brussels / Brussel | | Rue de la Woluwe 127 1200 Brussels / Brussel | |
| Maître de l'ouvrage | | MANTRE DE L'OUVRAGE | |
| M. Kevin De Maessene - architecte / architect M. Jean-Luc Van den Broek - architecte / architect | | M. Kevin De Maessene - architecte / architect M. Jean-Luc Van den Broek - architecte / architect | |
| Permis d'urbanisme / Stedenbouwkundige vergoeding | | Permis d'urbanisme / Stedenbouwkundige vergoeding | |
| urban platform | | urban platform | |
| Urban Platform Rue de la Woluwe 127 1200 Brussels / Brussel | | Urban Platform Rue de la Woluwe 127 1200 Brussels / Brussel | |
| ECM | | ECM | |
| Rue de la Woluwe 127 1200 Brussels / Brussel | | Rue de la Woluwe 127 1200 Brussels / Brussel | |
| TECHNIQUES SPECIQUES & PEB | | TECHNIQUES SPECIQUES & PEB | |
| STABILITE | | STABILITE | |
| STABILITEUR | | STABILITEUR | |
| PAVSAGSINNE | | PAVSAGSINNE | |
| AKOESTIEK | | AKOESTIEK | |
| M. Koenig | | M. Koenig | |
| COGNOMATIKA BEGIJNTJE | | COGNOMATIKA BEGIJNTJE | |
| VEILIGHEIDSCOORDINATE | | VEILIGHEIDSCOORDINATE | |
| M. Van der Bruggen | | M. Van der Bruggen | |
| PROJET/PROJECT | | PROJET/PROJECT | |
| Hôtel des Monnaies | | Hôtel des Monnaies | |
| Rue Hôtel des Monnaies / Monnaiestraat 137-139, 1000 Bruxelles / Brussel | | Rue Hôtel des Monnaies / Monnaiestraat 137-139, 1000 Bruxelles / Brussel | |
| Client | | Chubb | |
| Rue de la Woluwe 127 1200 Brussels / Brussel | | Rue de la Woluwe 127 1200 Brussels / Brussel | |
| Maître de l'ouvrage | | MANTRE DE L'OUVRAGE | |
| M. Kevin De Maessene - architecte / architect M. Jean-Luc Van den Broek - architecte / architect | | M. Kevin De Maessene - architecte / architect M. Jean-Luc Van den Broek - architecte / architect | |
| Permis d'urbanisme / Stedenbouwkundige vergoeding | | Permis d'urbanisme / Stedenbouwkundige vergoeding | |
| urban platform | | urban platform | |
| Urban Platform Rue de la Woluwe 127 1200 Brussels / Brussel | | Urban Platform Rue de la Woluwe 127 1200 Brussels / Brussel | |
| ECM | | ECM | |
| Rue de la Woluwe 127 1200 Brussels / Brussel | | Rue de la Woluwe 127 1200 Brussels / Brussel | |
| TECHNIQUES SPECIQUES & PEB | | TECHNIQUES SPECIQUES & PEB | |
| STABILITE | | STABILITE | |
| STABILITEUR | | STABILITEUR | |
| PAVSAGSINNE | | PAVSAGSINNE | |
| AKOESTIEK | | AKOESTIEK | |
| M. Koenig | | M. Koenig | |
| COGNOMATIKA BEGIJNTJE | | COGNOMATIKA BEGIJNTJE | |
| VEILIGHEIDSCOORDINATE | | VEILIGHEIDSCOORDINATE | |
| M. Van der Bruggen | | M. Van der Bruggen | |

PROCES-VERBAL DE MESURAGE ET DE DIVISION EN QUOTITES.

L'an deux mille vingt-deux, le 03 juin.

Nous soussigné, **TENSEN & HUON SPRL**, bureau de topographie et d'expertises, établi Boulevard Léopold II, 166 à 1080 Bruxelles, représenté par **Kathy MIGNON**, Géomètre-Expert légalement assermentée près le Tribunal de Première instance séant à Bruxelles, inscrite au tableau des Conseils Fédéraux sous le n° GEO 040631.

Agissant à la requête de :

La Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale, organisme de droit public commercialement dénommée « citydev.brussels », ayant son siège social rue Gabrielle Petit 6 à Molenbeek-Saint-Jean (1080 Bruxelles), représentée par Monsieur Bernard Richelle, Président et Monsieur Thomas Ryckalts, Administrateur délégué agissant conformément aux statuts de citydev.brussels et en vertu d'un acte de délégation de signature, reçu par le notaire Vincent Vroninks à Ixelles, le 14 septembre 2020.

Avec pour mission de mesurer, de décrire et de diviser en lots le bien dont question ci-dessous, conformément aux dispositions fixées par la loi du **2 juin 2010 (M.B. 28 juin 2010)** relative aux droits de la copropriété.

COMMUNE de SAINT-GILLES :**Rue de l'Hôtel des Monnaies 139**

La présente division a été établie sur base des croquis établis par le bureau **TENSEN & HUON**, Boulevard Léopold II, 166 à 1080 Bruxelles

DONNEES CADASTRALES :

Il s'agit d'un immeuble situé sur une parcelle cadastrée :

Commune de Saint-Gilles, 1^{ère} DIVISION, Section B n° 304 V9.**N° de PLAN : 21013 / 10403**

NOTES LIMINAIRES

A. Division en lots

Le présent procès-verbal de mesurage et de division a été établi **sur base des données et indications fournies par notre mandant**, sous sa responsabilité, en particulier en ce qui concerne :

- La conformité de ce qui sera érigé par rapport aux plans transmis.
- La conformité des lieux avec les permis introduits et/ou accordés par les autorités compétentes. L'expert est expressément déchargé de toute vérification des plans par rapport aux permis.
- Toutes modifications des lieux postérieures à la visite des lieux.

B. Mesurage

Le Livre 3 du Code civil constituant le droit des biens et contenant les dispositions relatives à la copropriété prend comme base de référence du mesurage des surfaces privatives la notion de « **superficie au sol nette** ». Or cette appellation n'est pas définie dans la nouvelle loi et ne peut être rattachée à aucune notion déjà définie.

En l'absence de précision, nous avons utilisé le Code de Mesurage des appartements de l'Union des Géomètre-Expert de Bruxelles.

C. Détermination des quotités (voir tableau en annexe)

La répartition des quotités fait l'objet d'un tableau en annexe :

N.B.: Nous avons appliqué aux surfaces les coefficients suivants:

- *1,0 pour les appartements (le m² d'appartement est la base de calcul des quotités).*
- *0,8 pour les surfaces résiduelles (soit 80 % de la valeur du m² appartement).*
- *0,5 pour les balcons et terrasses (soit de 50 % de la valeur du m² appartement).*

Justification : les balcons et terrasses (à jouissances privatives) sont des espaces ouverts, constituées de matériaux simples.

- *0,5 pour les caves, les emplacements de stationnement et les garages (soit 50 % de la valeur du m² appartement).*

Justification : les caves, les emplacements de stationnement et les garages sont dépourvus de lumière naturelle, constitués de matériaux simples et généralement bruts.

- *0,25 pour les jardins (soit 25 % de la valeur de m² appartement).*

Justification : les jardins privatifs (ou à jouissances privatives) sont des espaces ouverts, non bâtis, qui confèrent un agrément aux biens auxquels ils se rapportent et participent ainsi à la plus-value desdits biens.

CET ENSEMBLE IMMOBILIER EST DIVISE EN 19 LOTS

- 1 crèche,
- 7 appartements,
- 4 emplacements parking voiture,
- 1 emplacement parking moto,
- 6 caves.

Crèche

LOT Crèche : Une crèche comprenant : PRECAD n° : 21013 B 304 V9 P0015

a) en parties privatives et exclusives.

Au R-1 : un couloir, une cage d'ascenseur et une cage d'escalier, un vestiaire, un vestiaire avec douche, une salle d'activité, trois dortoirs, un WC séparé, un local entretien, un local technique, une buanderie.

Au R+0 : Un hall d'entrée, un sas d'entrée, une cage d'escalier et une cage d'ascenseur, un couloir, une salle d'activité, trois dortoirs, une zone de changement, un bureau pour la direction, un local infirmière, une salle de réunion, une cuisine pour le personnel, un WC PMR séparé, deux débarras, un local d'entretien, un local poubelle.

b) en jouissance privative :

Au R-1 : Une cour et un jardin.
Au R+2 : Une cour et un jardin.

c) en copropriété et indivision forcée :

4045 dix millièmes indivis dans les parties communes en ce compris le terrain.

Appartements

LOT A.1.1 : Un Appartement comprenant : PRECAD n° : 21013 B 304 V9 P0002

a) en parties privatives et exclusives.

Au R+1 : Un hall d'entrée, un séjour-salle à manger avec cuisine, un WC séparé, une buanderie, un hall de nuit, trois chambres, une salle de bain avec WC, une salle de douche.

b) en jouissance privative :

Au R+1 : Une terrasse.

c) en copropriété et indivision forcée :

858 dix millièmes indivis dans les parties communes en ce compris le terrain.

LOT A.1.2 : Un Appartement comprenant : PRECAD n° : 21013 B 304 V9 P0003

a) en parties privatives et exclusives.

Au R+1 : Un hall d'entrée, un séjour-salle à manger avec cuisine, un WC séparé, une buanderie, un hall de nuit, trois chambres, une salle de bain avec WC, une salle de douche.

b) en jouissance privative :

Au R+1 : Une terrasse.

c) en copropriété et indivision forcée :

883 dix millièmes indivis dans les parties communes en ce compris le terrain.

LOT A.2.1 : Un Appartement comprenant : PRECAD n° : 21013 B 304 V9 P0004

a) en parties privatives et exclusives.

Au R+2 : Un hall d'entrée, un séjour-salle à manger avec cuisine, un WC séparé, une buanderie, deux chambres, une salle de bain avec WC.

b) en jouissance privative :

Au R+2 : Une terrasse.

c) en copropriété et indivision forcée :

718 dix millièmes indivis dans les parties communes en ce compris le terrain.

LOT A.2.2 : Un Appartement comprenant : PRECAD n° : 21013 B 304 V9 P0005

a) en parties privatives et exclusives.

Au R+2 : Un hall d'entrée, un séjour-salle à manger avec cuisine, un WC séparé, une buanderie, deux chambres, une salle de bain avec WC.

b) en jouissance privative :

Au R+2 : Une terrasse.

c) en copropriété et indivision forcée :

788 dix millièmes indivis dans les parties communes en ce compris le terrain.

LOT A.3.1 : Un Appartement comprenant : PRECAD n° : 21013 B 304 V9 P0006

a) en parties privatives et exclusives.

Au R+3 : Un hall d'entrée, un séjour-salle à manger avec cuisine, un WC séparé, une buanderie, deux chambres, une salle de bain avec WC.

b) en jouissance privative :

Au R+3 : Une terrasse.

c) en copropriété et indivision forcée :

717 dix millièmes indivis dans les parties communes en ce compris le terrain.

LOT A.3.2 : Un Appartement comprenant : PRECAD n° : 21013 B 304 V9 P0007

a) en parties privatives et exclusives.

Au R+3 : Un hall d'entrée, un séjour-salle à manger avec cuisine, un WC séparé, une buanderie, deux chambres, une salle de bain avec WC.

b) en jouissance privative :

Au R+3 : Une terrasse.

c) en copropriété et indivision forcée :

731 dix millièmes indivis dans les parties communes en ce compris le terrain.

LOT A.4.1 : Un Appartement comprenant : PRECAD n° : 21013 B 304 V9 P0008

a) en parties privatives et exclusives.

Au R+4 : Un hall d'entrée, un séjour-salle à manger avec cuisine, un WC séparé avec un débarras, une cave, deux chambres, une salle de douche, une chambre avec salle de bain et WC, une buanderie.

b) en jouissance privative :

Au R+4 : Une terrasse.

c) en copropriété et indivision forcée :

971 dix millièmes indivis dans les parties communes en ce compris le terrain.

EMPLACEMENTS PARKING VOITURE

LOT P1 : Un emplacement parking voiture comprenant : PRECAD n° : 21013 B 304 V9 P0017

a) en parties privatives et exclusives.

Au R-1 : Un emplacement de parking délimité au sol par un marquage à la peinture.

b) en copropriété et indivision forcée :

47 dix millièmes indivis dans les parties communes en ce compris le terrain.

LOT P2 : Un emplacement parking voiture comprenant : PRECAD n° : 21013 B 304 V9 P0018

a) en parties privatives et exclusives.

Au R-1 : Un emplacement de parking délimité au sol par un marquage à la peinture.

b) en copropriété et indivision forcée :

47 dix millièmes indivis dans les parties communes en ce compris le terrain.

LOT P3 : Un emplacement parking voiture comprenant : PRECAD n° : 21013 B 304 V9 P0019

a) en parties privatives et exclusives.

Au R-1 : Un emplacement de parking délimité au sol par un marquage à la peinture.

b) en copropriété et indivision forcée :

47 dix millièmes indivis dans les parties communes en ce compris le terrain.

LOT P4 : Un emplacement parking voiture comprenant : PRECAD n° : 21013 B 304 V9 P0020

a) en parties privatives et exclusives.

Au R-1 : Un emplacement de parking délimité au sol par un marquage à la peinture.

b) en copropriété et indivision forcée :

47 dix millièmes indivis dans les parties communes en ce compris le terrain.

EMPLACEMENT PARKING MOTO

LOT M1 : Un emplacement parking moto comprenant : PRECAD n° : 21013 B 304 V9 P0016

a) en parties privatives et exclusives.

Au R-1 : Un emplacement de parking délimité au sol par un marquage à la peinture.

b) en copropriété et indivision forcée :

11 dix millièmes indivis dans les parties communes en ce compris le terrain.

CAVES

LOT C1 : Une cave comprenant : PRECAD n° : 21013 B 304 V9 P0009

a) en parties privatives et exclusives.

Au R-1 : La cave proprement dite et sa porte

b) en copropriété et indivision forcée :

15 dix millièmes indivis dans les parties communes en ce compris le terrain.

LOT C2 : Une cave comprenant : PRECAD n° : 21013 B 304 V9 P0010

a) en parties privatives et exclusives.

Au R-1 : La cave proprement dite et sa porte

b) en copropriété et indivision forcée :

15 dix millièmes indivis dans les parties communes en ce compris le terrain.

LOT C3 : Une cave comprenant : PRECAD n° : 21013 B 304 V9 P0011

a) en parties privatives et exclusives.

Au R-1 : La cave proprement dite et sa porte

c) en copropriété et indivision forcée :

15 dix millièmes indivis dans les parties communes en ce compris le terrain.

LOT C4 : Une cave comprenant : PRECAD n° : 21013 B 304 V9 P0012

a) en parties privatives et exclusives.

Au R-1 : La cave proprement dite et sa porte

b) en copropriété et indivision forcée :

15 dix millièmes indivis dans les parties communes en ce compris le terrain.

LOT C5 : Une cave comprenant :

PRECAD n° : 21013 B 304 V9 P0013

a) en parties privatives et exclusives.

Au R-1 : La cave proprement dite et sa porte

b) en copropriété et indivision forcée :

15 dix millièmes indivis dans les parties communes en ce compris le terrain.

LOT C6 : Une cave comprenant :

PRECAD n° : 21013 B 304 V9 P0014

a) en parties privatives et exclusives.

Au R-1 : La cave proprement dite et sa porte

b) en copropriété et indivision forcée :

15 dix millièmes indivis dans les parties communes en ce compris le terrain.

NOTE EN CE QUI CONCERNE LES PARTIES COMMUNES

■ **NIV-1 :**

Un couloir, une cage d'ascenseur, une cage d'escalier, un local compteurs électriques et data, un local compteurs gaz et eau, un local entretien, un local poubelles, un local vélo/poussettes et une circulation parking.

■ **NIV+0 :**

Un hall d'entrée, une cage d'escaliers vers le R+1, une cage d'ascenseur, une rampe parking descendant au -1 et un passage couvert vers le parc

■ **NIV+1 :**

Une cage d'escaliers vers le +2, un couloir et une cage d'ascenseur.

■ NIV+2 :

Une cage d'escaliers vers le +3, un couloir et une cage d'ascenseur.

■ NIV+3 :

Une cage d'escaliers vers le +4, un couloir et une cage d'ascenseur.

■ NIV+4 :

Une cage d'escaliers.

* * *

Notre mission étant terminée, nous avons clos et signé le présent procès-verbal, établi en autant d'exemplaires que de parties pour servir et valoir ainsi que de droit.

Fait à Bruxelles, le 03 juin 2022



Kathy MIGNON,
Ing. Géomètre-Expert
Associée-Gérante

ANNEXES :

- **Tableau de répartition des quotités.**
- **6 croquis de répartitions en lots (R-1, R+0, R+1, R+2, R+3 et R+4)**
- **Résumé STIPAD.**

REPARTITION DES QUOTITES : HOTEL DES MONNAIES 139 à 1060 BRUXELLES

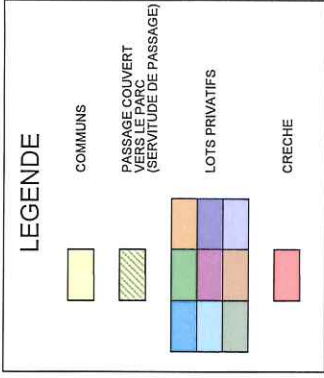
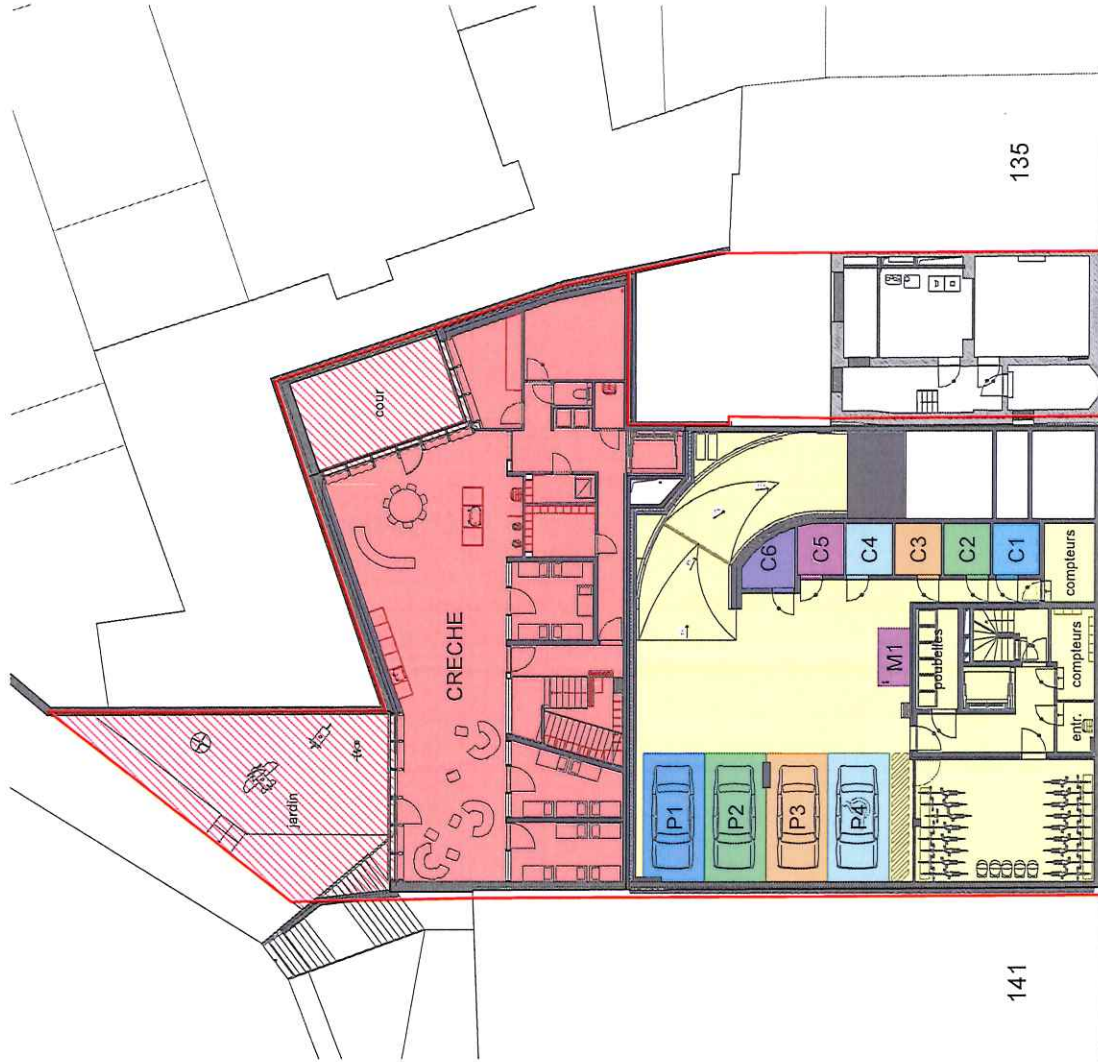
| LOTS : | NIVEAU : | TYPE : | SURFACES : Nette au sol : | COEF. : | SURF. POND. : en m² : | 10.000èmes : |
|-------------------|----------|-----------------|------------------------------|---------|--------------------------|-----------------|
| Lot Crèche | R-1 | Crèche | 194,66 | 1,00 | 194,66 | 4045 |
| | R0 | Crèche | 270,12 | 1,00 | 270,12 | |
| | R-1 | Cour | 23,38 | 0,50 | 11,69 | |
| | R-1 | Jardin | 61,52 | 0,25 | 15,38 | |
| | R0 | Cour | 27,16 | 0,50 | 13,58 | |
| | R0 | Jardin | 31,73 | 0,25 | 7,93 | |
| Lot A.1.1 | R+1 | Appartement | 102,88 | 1,00 | 102,88 | 858 |
| | R+1 | Terrasse | 11,91 | 0,50 | 5,96 | |
| Lot A.1.2 | R+1 | Appartement | 105,47 | 1,00 | 105,47 | 883 |
| | R+1 | Terrasse | 13,08 | 0,50 | 6,54 | |
| Lot A.2.1 | R+2 | Appartement | 85,05 | 1,00 | 85,05 | 718 |
| | R+2 | Terrasse | 12,00 | 0,50 | 6,00 | |
| Lot A.2.2 | R+2 | Appartement | 94,00 | 1,00 | 94,00 | 788 |
| | R+2 | Terrasse | 12,03 | 0,50 | 6,02 | |
| Lot A.3.1 | R+3 | Appartement | 84,99 | 1,00 | 84,99 | 717 |
| | R+3 | Terrasse | 12,00 | 0,50 | 6,00 | |
| Lot A.3.2 | R+3 | Appartement | 87,03 | 1,00 | 87,03 | 731 |
| | R+3 | Terrasse | 11,56 | 0,50 | 5,78 | |
| Lot A.4.1 | R+4 | Appartement | 118,28 | 1,00 | 118,28 | 971 |
| | R+4 | Terrasse | 9,98 | 0,50 | 4,99 | |
| Lot C1 | R-1 | Cave | 3,78 | 0,50 | 1,89 | 15 |
| Lot C2 | R-1 | Cave | 3,78 | 0,50 | 1,89 | 15 |
| Lot C3 | R-1 | Cave | 3,78 | 0,50 | 1,89 | 15 |
| Lot C4 | R-1 | Cave | 3,78 | 0,50 | 1,89 | 15 |
| Lot C5 | R-1 | Cave | 3,75 | 0,50 | 1,88 | 15 |
| Lot C6 | R-1 | Cave | 3,91 | 0,50 | 1,96 | 15 |
| P1 | R-1 | Parking voiture | 11,88 | 0,50 | 5,94 | 47 |
| P2 | R-1 | Parking voiture | 11,85 | 0,50 | 5,93 | 47 |
| P3 | R-1 | Parking voiture | 11,85 | 0,50 | 5,93 | 47 |
| P4 | R-1 | Parking voiture | 12,00 | 0,50 | 6,00 | 47 |
| M1 | R-1 | Parking moto | 2,88 | 0,50 | 1,44 | 11 |
| TOTAUX : | | | 1442,07 | | 1268,96 | 10000,00 |

BATIMENT 'HOTEL DES MONNAIES'

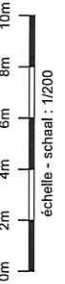
Rue Hôtel des Monnaies, n°139 - 1060 BRUXELLES
Commune de Saint-Gilles, 1^{ère} division, section B n°304v9

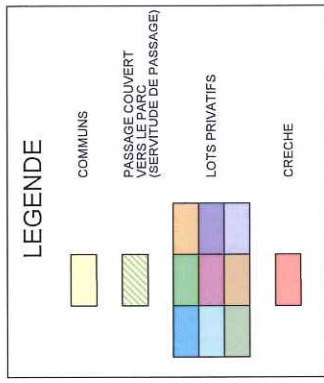
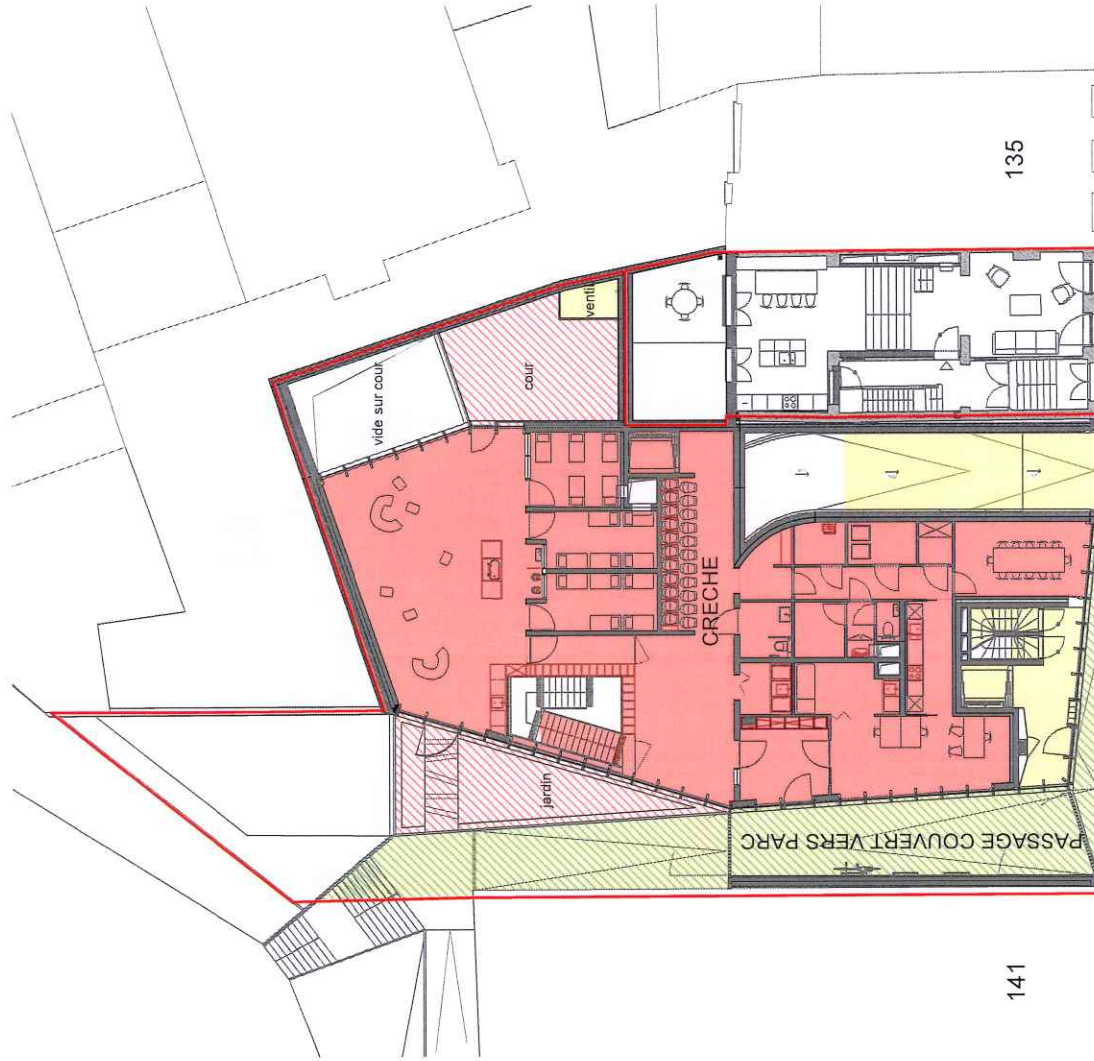
DETERMINATION DE QUOTITES

NIV-1



RUE HÔTEL DES MONNAIES





RUE HÔTEL DES MONNAIES

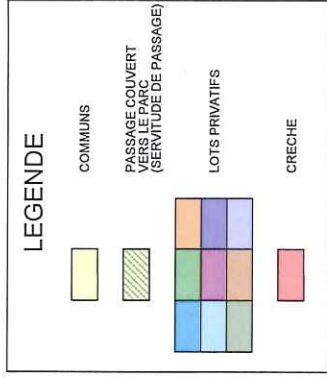
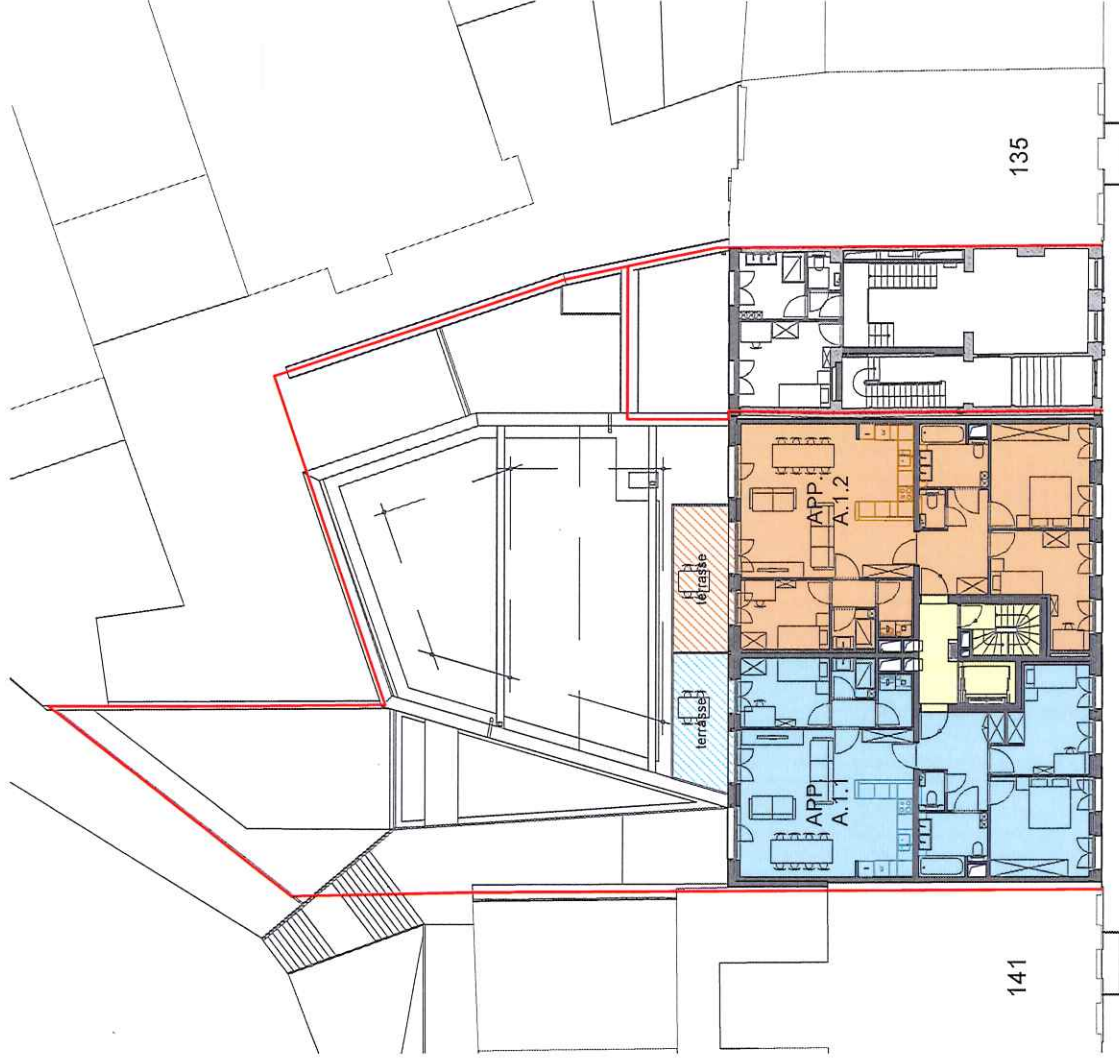


BATIMENT 'HOTEL DES MONNAIES'

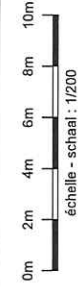
Rue Hôtel des Monnaies, n°139 - 1080 BRUXELLES
Commune de Saint-Gilles, 1^{ère} division, section B n°304v9

DETERMINATION DE QUOTITES

NIV+1



RUE HOTEL DES MONNAIES



DESSINE PAR / GETEKEND DOOR :

Bureau de Topographie et d'Expertise

TENSEN & HUON s.p.r.l. b.v.b.a.

GEOMETRE-EXPERT : Kathy Mignon (GEO040631)

D/2018.01.14 - SD03
version du 21/02/2022

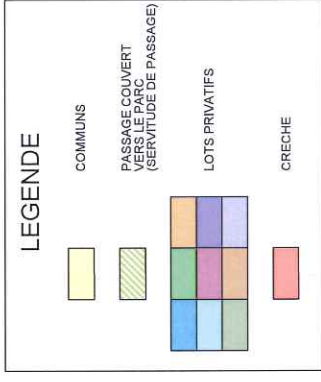
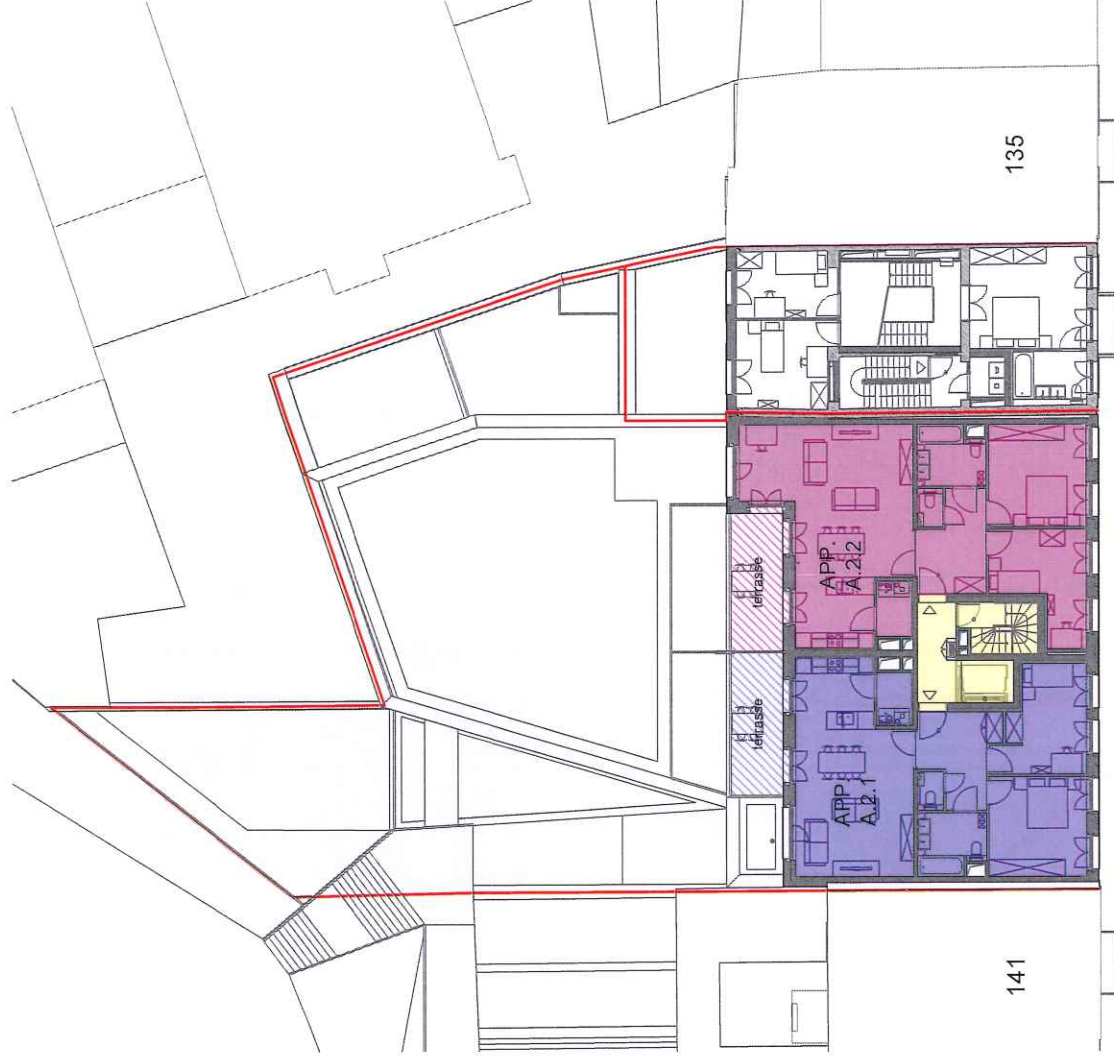
Document de référence: plan '130-SOU - 102 - Niveau +1' du 17/01/2020,
établi par Urban Platform

BATIMENT 'HOTEL DES MONNAIES'

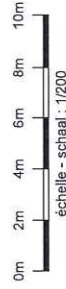
Rue Hôtel des Monnaies, n°139 - 1060 BRUXELLES
Commune de Saint-Gilles, 4^{ème} division, section B n°304v9

DETERMINATION DE QUOTITES

NIV+2



RUE HÔTEL DES MONNAIES



DESSINE PAR / GETEKEND DOOR :

Landmeettehuis Stille en Eberinkas Bureau

TENSEN & HUON s.p.r.l. b.v.b.a.

GEOMETRE-EXPERT : Kathy Mignon (GEO040631)

D/2018.01.14 - SD003
version du 21/02/2022

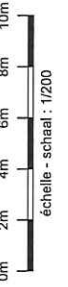
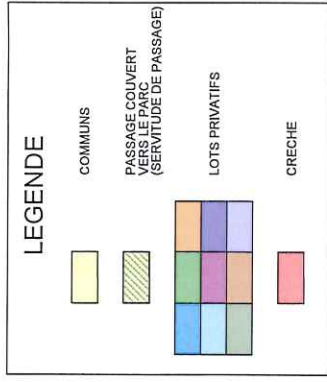
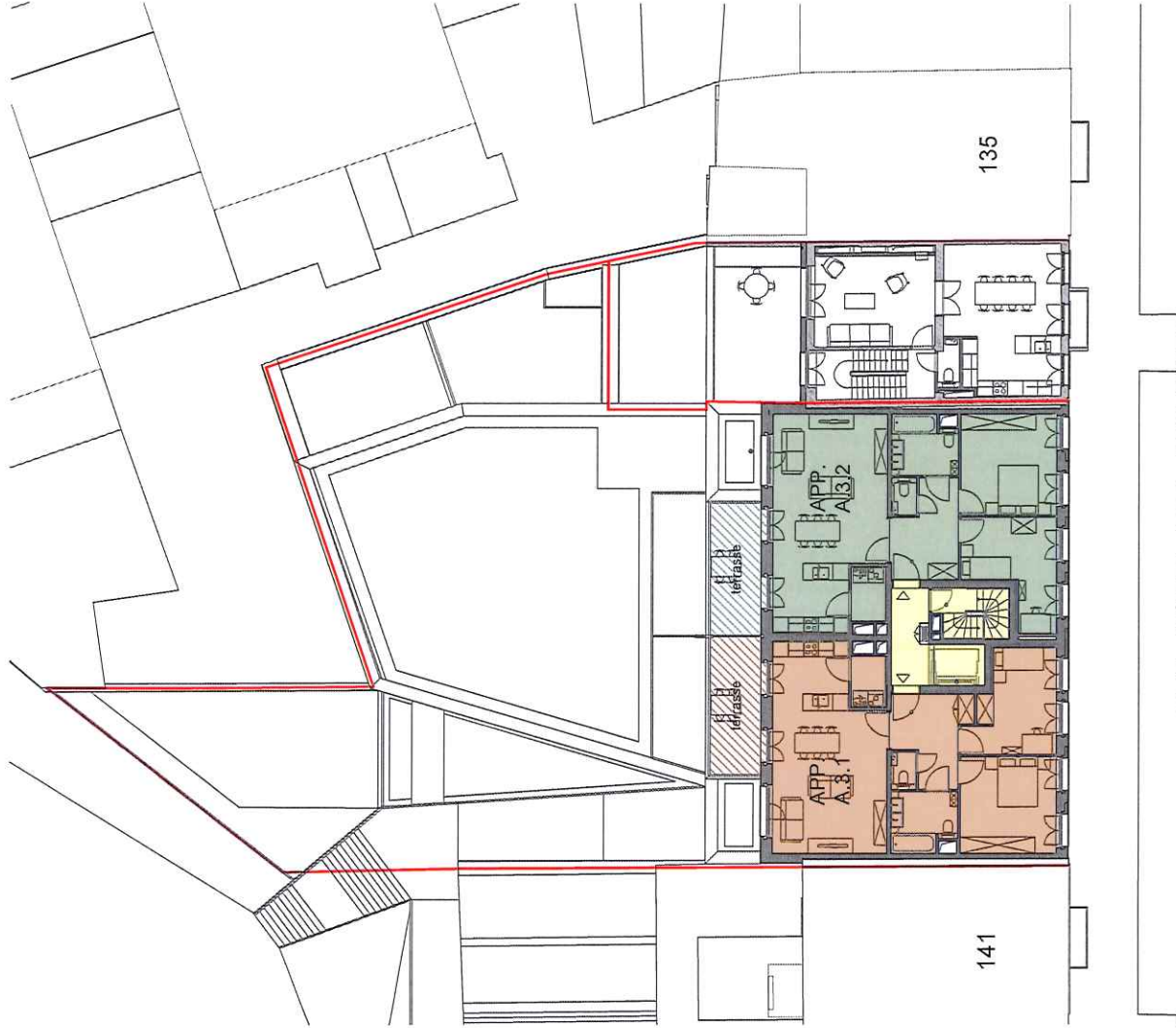
Document de référence: plan '130-SOU - 102 - Niveau +2' du 17/01/2020,
établi par Urban Platform

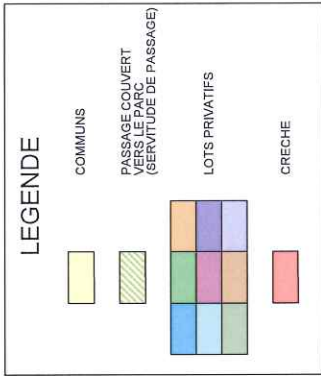
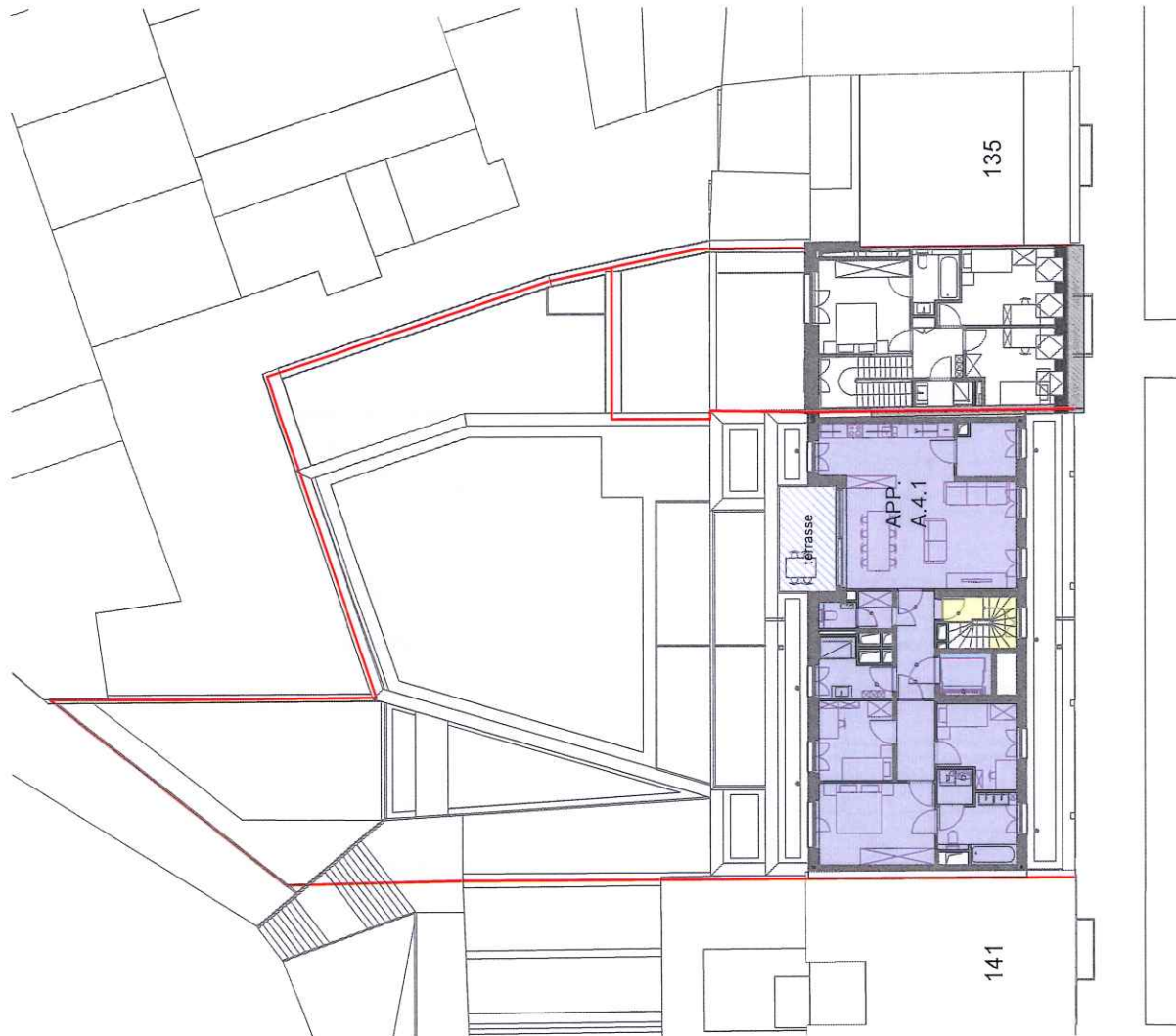
BATIMENT 'HOTEL DES MONNAIES'

Rue Hôtel des Monnaies, n°139 - 1060 BRUXELLES
Commune de Saint-Gilles, 1^{ère} division, section B n°304v9

DETERMINATION DE QUOTITES

NIV+3

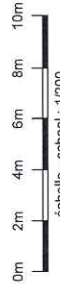




Annexe à l'acte / procès-verbal reçu par le
 Notaire associé Frédéric de GRAVE, à
 Molenbeek-Saint-Jean, le 07/07/2023
 signé "ne varietur" par les parties et Nous Notaire,
 après lecture.

[Handwritten signatures in blue ink]

RUE HÔTEL DES MONNAIES





RÉSUMÉ PRECAD

DONNÉES GÉNÉRALES

Type de dossier : Acte de base

Numéro de plan : 21013/10403

Nos références : MEOW-2022-DD-00898235

PARCELLES SOURCES

| ID parcelle | Div. Cad. | Situation | Nature | Statut |
|-----------------------|--------------------|-----------|----------------|---------|
| 21013 B 304 V 9 P0000 | SAINT-GILLES 1 DIV | | AUTRE NON BATI | Réservé |

IDENTIFICATION PRÉALABLE

DATE DE DÉBUT : 21.02.2022

PARCELLES RÉSERVÉES

PARTIES COMMUNES

| Nature | Quotités | ID parcelle |
|--------------------|----------|----------------------|
| PART.COMM.GEN. BAT | 10000 | 21013 B 304 V9 P0001 |

PARTIES PRIVATIVES

| | |
|--------------------------------|------------------------------------|
| Dénomination : LOT A.1.1 | ID parcelle : 21013 B 304 V9 P0002 |
| Nature : APPARTEMENT # | Niveau : 1ER |
| Quotités générales : 858/10000 | |
| Dénomination : LOT A.1.2 | ID parcelle : 21013 B 304 V9 P0003 |
| Nature : APPARTEMENT # | Niveau : 1ER |
| Quotités générales : 883/10000 | |
| Dénomination : LOT A.2.1 | ID parcelle : 21013 B 304 V9 P0004 |
| Nature : APPARTEMENT # | Niveau : 2EME |
| Quotités générales : 718/10000 | |
| Dénomination : LOT A.2.2 | ID parcelle : 21013 B 304 V9 P0005 |
| Nature : APPARTEMENT # | Niveau : 2EME |
| Quotités générales : 788/10000 | |

| | | |
|----------------------------|------------------|------------------------------------|
| Dénomination : LOT A.3.1 | | ID parcelle : 21013 B 304 V9 P0006 |
| Nature : APPARTEMENT # | Niveau : 3EME | |
| Quotités générales : | 717/10000 | |
| Dénomination : LOT A.3.2 | | ID parcelle : 21013 B 304 V9 P0007 |
| Nature : APPARTEMENT # | Niveau : 3EME | |
| Quotités générales : | 731/10000 | |
| Dénomination : LOT A.4.1 | | ID parcelle : 21013 B 304 V9 P0008 |
| Nature : APPARTEMENT # | Niveau : 4EME | |
| Quotités générales : | 971/10000 | |
| Dénomination : LOT C1 | | ID parcelle : 21013 B 304 V9 P0009 |
| Nature : CAVE # | Niveau : SS | |
| Quotités générales : | 15/10000 | |
| Dénomination : LOT C2 | | ID parcelle : 21013 B 304 V9 P0010 |
| Nature : CAVE # | Niveau : SS | |
| Quotités générales : | 15/10000 | |
| Dénomination : LOT C3 | | ID parcelle : 21013 B 304 V9 P0011 |
| Nature : CAVE # | Niveau : SS | |
| Quotités générales : | 15/10000 | |
| Dénomination : LOT C4 | | ID parcelle : 21013 B 304 V9 P0012 |
| Nature : CAVE # | Niveau : SS | |
| Quotités générales : | 15/10000 | |
| Dénomination : LOT C5 | | ID parcelle : 21013 B 304 V9 P0013 |
| Nature : CAVE # | Niveau : SS | |
| Quotités générales : | 15/10000 | |
| Dénomination : LOT C6 | | ID parcelle : 21013 B 304 V9 P0014 |
| Nature : CAVE # | Niveau : SS | |
| Quotités générales : | 15/10000 | |
| Dénomination : LOT CRECHE | | ID parcelle : 21013 B 304 V9 P0015 |
| Nature : ENTITÉ PRIV.# | Niveau : SS- REZ | |
| Quotités générales : | 4045/10000 | |
| Dénomination : M1 | | ID parcelle : 21013 B 304 V9 P0016 |
| Nature : PARKING COUVERT # | Niveau : SS | |
| Quotités générales : | 11/10000 | |

Dénomination : P1 ID parcelle : 21013 B 304 V9 P0017

Nature : PARKING COUVERT # Niveau : SS

Quotités générales : 47/10000

Dénomination : P2 ID parcelle : 21013 B 304 V9 P0018

Nature : PARKING COUVERT # Niveau : SS

Quotités générales : 47/10000

Dénomination : P3 ID parcelle : 21013 B 304 V9 P0019

Nature : PARKING COUVERT # Niveau : SS

Quotités générales : 47/10000

Dénomination : P4 ID parcelle : 21013 B 304 V9 P0020

Nature : PARKING COUVERT # Niveau : SS

Quotités générales : 47/10000

Total des quotités générales : 10000/10000

Où puis-je trouver plus d'informations ?

Site internet

Plus d'informations sur la précadastration

www.fin.belgium.be

> Experts & Partenaires > Géomètres-experts
> Précadastration

Contact Center

+ 32 (0)2 572 57 57

Tous les jours ouvrables de 8h30 à 17h

Service

SERVICE PLAN BRABANT

meow.service.plan.brux@minfin.fed.be

Association des copropriétaires

« Rue de l'Hôtel des Monnaies 139 »

ayant son siège à 1060 Saint-Gilles, rue de l'Hôtel des Monnaies 139

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Le présent règlement d'ordre intérieur comprend notamment :

- les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale,
- le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat, les modalités du renouvellement de celui-ci et de renon éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission,
- la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

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

SECTION 1 - ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES

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

Cette association est dénommée " **Rue de l'Hôtel des Monnaies 139**".

Elle a son siège dans l'immeuble sis à 1060 Saint-Gilles, rue de l'Hôtel des Monnaies 139 ». Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Elle élit domicile au domicile ou au bureau du syndic.

Article 2. - Personnalité juridique - Composition

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

- la cession ou l'attribution d'un lot donnant naissance à l'indivision;
- la transcription des présents statuts au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

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

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

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

Article 3. - Dissolution - Liquidation

a) *Dissolution*

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

L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à *l'unanimité des voix de tous les copropriétaires* et être constatée par acte authentique. Toutefois, l'assemblée générale ne peut la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

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

b) Liquidation

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

L'assemblée générale des copropriétaires ou, si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic, désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 186 à 188, 190 à 195, §1, et 57 du Code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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

L'acte de clôture de liquidation contient :

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

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

Article 4. - Patrimoine de l'association des copropriétaires

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

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

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

Article 5. - Objet

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

Article 6. - Solidarité divise des copropriétaires

- Sans préjudice de l'article 577-9, §5, du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 577-6, § 6, soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

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

Article 7. - Actions en justice -

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

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

SECTION 2 -ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DES COPROPRIÉTAIRES

Article 8. - Pouvoirs

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

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

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

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

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

Article 9. - Composition

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

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

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, et sauf le cas où le titre opérant le démembrement du droit de propriété désigne le titulaire du droit de participer à l'assemblée générale, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la

personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

Article 10. - Procurations

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

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

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

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

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

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

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

Article 12. - Convocations

a) Principes

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

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

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

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

générale. A défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.

Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif. Dès qu'il a intenté l'une des actions visées à l'article 577-9 §§ 3 et 4 du Code civil, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est déchargé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

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

d) Délais et modes d'envoi

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

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

e) Adresse de convocation

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

f) Syndic et syndic provisoire

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice de l'application de l'article 577-6, §7, alinéa 6, du Code civil.

g) Consultation

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

Frais

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

Article 13. - Ordre du jour

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

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

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 577-6 § 3 du Code civil. Toutefois, compte tenu de la date de réception

de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

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

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

La première assemblée sera convoquée, le cas échéant par le syndic désigné par le règlement de copropriété ou par le syndic désigné par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt conformément à l'article 577-8 §1 du Code civil, dès que l'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique.

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

Article 14. - Constitution de l'assemblée

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

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

Article 15. - Présidence - Bureau - Feuille de présence

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

Ils peuvent être réélus.

S'il est désigné par l'assemblée générale conformément à l'article 577-6, §10, alinéa 2, du Code civil, le syndic remplit le rôle de secrétaire.

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

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

Article 16. - Délibérations

a) Droit de vote

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

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

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire. Il ne peut agir en qualité de mandataire d'un copropriétaire conformément à l'article 577-6, §7, du Code civil.

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

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

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

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

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

c) Règles de majorité

1° Majorité absolue

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

2° Majorité spéciale - Unanimité

L'assemblée générale décide :

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

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

b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 577-8, § 4, 4° ;

c) 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°, du Code civil;

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

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

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

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

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

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

e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt

légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer;

f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4, du Code civil;

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

h) de la démolition ou de la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites au paragraphe 3 de l'article 577-7 du Code civil.

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

-- de dissoudre l'association des copropriétaires.

- de la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 577-4, § 1er, alinéa 2.

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

Lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.

d) Considérations pratiques

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

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

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

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

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

e) Vote par écrit

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

f) Procès-verbaux - Consultation

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

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

Le syndic consigne les décisions visées aux §§10 et 11 de l'article 577-6 du Code civil dans le registre prévu à l'article 577-10, §3, dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant, le cas échéant en vertu de l'article 577-6, § 1er, alinéa 2, du droit de vote à l'assemblée générale, et aux autres syndics. Si l'un d'eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

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

CHAPITRE II – ASSEMBLEE PARTICULIERE

Article 17.- Statut et organisation

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

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

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

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

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

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

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

Article 18. – Nomination

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. A défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de

nommer un syndic.”; Si le syndic est une société, l'assemblée générale désigne, en outre, la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

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

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

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

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

Article 19. - Révocation - Délégation - Syndic provisoire

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

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

Article 20. - Publicité

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

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

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

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

Article 21. - Responsabilité - Délégation

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

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

Article 22. - Pouvoirs

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

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

- 2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;
- 3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires conformément à l'article 577-5 § 3 du Code civil;
- 4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes; sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;
- 5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, §2, du Code civil dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ainsi que, le cas échéant, le relevé de la mise à jour de toutes les dettes qui seraient couvertes par le privilège immobilier dont dispose l'association des copropriétaires ainsi que l'actualisation des informations dont question à l'article 577-11 § 1 du Code civil;
- 6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.

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

- 7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété;
- 8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires;
- 9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale;
- 10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Règlement d'ordre intérieur;
- 11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1, 1 °, d) du Code civil, une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré;
- 12° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;
- 13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital;

14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre des actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1er,, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires;

15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. La copropriété comportant moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, il est autorisé à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3 du Code civil, les créances et les dettes des copropriétaires;

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

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

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

Le syndic veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

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

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

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

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

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

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

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

Article 23. - Rémunération

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

Article 24. - Démission - Fin de sa mission

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

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

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

CHAPITRE IV- COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES

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

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

Article 25. - Définition

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

Article 26. - Modifications

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

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

Article 27. - Règlement de tous différends

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

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

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

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

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

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

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

Article 28. - Tranquillité

Conformément au règlement de copropriété, les propriétaires et occupants des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

Il est conseillé aux propriétaires et occupants :

- de régler le volume des télévisions, chaînes stéréo, pianos et autres instruments de musique, des sonneries de téléphone, imprimantes et en général de tout appareil susceptible de faire du bruit, de telle sorte que leur audition ne soit pas perceptible dans les lots privatifs voisins, spécialement dans les chambres à coucher entre vingt-deux heures et huit heures, ou d'utiliser des écouteurs;
- d'éviter l'utilisation des sanitaires (bain, douche, chasse de water-closet) entre vingt-trois heures et six heures;
- lorsque le sol du living, du hall et des couloirs n'est pas recouvert de tapis plain mais de dalles ou de parquet, de placer des dômes de silence aux pieds des sièges et de porter des chaussures d'intérieur;
- d'éviter de traîner dans leur lot privatif, des tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier les robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, et caetera ...) doivent être effectués en semaine entre huit et dix-huit heures, samedis, dimanches et jours fériés exclus.

Les débris et détritux occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés dans les locaux vide-ordures, ni dans les containers au sous-sol. Ils sont obligatoirement évacués par la firme responsable des travaux.

Tous jeux sont interdits dans tous les lieux communs, et notamment dans les halls d'entrée et les cages d'escalier.

Article 29. - Terrasses

Les terrasses du bâtiment doivent être maintenues dans un état permanent de propreté.

Il est interdit :

- d'y remiser des meubles, sauf ceux de jardin;
- d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes, et caetera ...
- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, et caetera ...
- de suspendre des bacs à fleurs aux balustrades, côté extérieur.

Les occupants de l'immeuble sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les terrasses et balcons, comme ne pas y déposer de nourriture ou de boissons.

Article 30. - Conseils et recommandations

a) Sanitaires

Les occupants veilleront à l'entretien régulier de la chasse de leurs water-closets et, en cas d'absence prolongée, d'en fermer le robinet d'arrêt.

Ils veilleront aussi à l'entretien régulier des joints au pourtour des baignoires et bacs de douche et vérifieront l'étanchéité des tuyaux de décharges.

Ils répareront les robinets lorsque des bruits anormaux se manifestent dans les canalisations lors de la prise d'eau.

b) Instructions en cas d'incendie

En cas d'incendie, il ne peut être fait usage des ascenseurs mais uniquement, en cas de nécessité, des escaliers. Au cas où une cage d'escalier est envahie par la fumée, sa porte d'accès doit être soigneusement refermée et il doit être fait usage d'une autre cage d'escalier.

A moins que le feu ne s'y soit propagé, il est recommandé à l'occupant de rester dans son lot privatif, porte palière fermée, et d'attendre les instructions et les secours.

c) Locaux vide-ordures

Les déchets ménagers déposés dans les locaux prévus à cet effet doivent être soigneusement emballés dans des sacs en matière plastique, fermés hermétiquement.

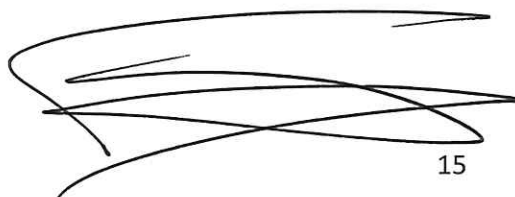
Il est, par ailleurs, demandé de ne pas déposer dans les locaux vide-ordures des objets encombrants tels que petits appareils ménagers hors d'usage, meubles ou matelas.

d) Fermetures des portes de l'immeuble

Il est recommandé aux occupants de veiller à la fermeture des portes de l'immeuble. Il leur est également recommandé d'insister auprès des personnes qui leur rendent visite pour qu'elles fassent de même.



Annexe à l'acte / procès-verbal reçu par le
Notaire associé Frédéric de GRAVE, à
Molenbeek-Saint-Jean, le 07/09/2023
signé "ne varietur" par les parties et Nous Notaire,
après lecture.



Pour l'acte avec n° de répertoire 2023/0824, passé le 7 juillet 2023

FORMALITÉS DE L'ENREGISTREMENT

Enregistré trente-huit rôles, renvois,
au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 2 le 18 juillet 2023
Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 15758.
Droits perçus: cinquante euros (€ 50,00).
Le receveur

ANNEXE

Enregistré six rôles, renvois,
au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 2 le 18 juillet 2023
Référence ASSP (6) Volume 0 Folio 100 Case 4192.
Droits perçus: cent euros (€ 100,00).
Le receveur

FORMALITÉS HYPOTHÉCAIRES

Transcription au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 2 le 18 juillet 2023
Réf. 49-T-18/07/2023-07897.
Montant: deux cent quarante euros (€ 240,00)