

NOTAIRE DE DONCKER

1000 Bruxelles, 51 rue du Vieux Marché aux Grains

T.02/2195320 - F.02/2198767

www.notdedoncker.be

EBM

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT.

Le vendredi vingt juillet.

Par devant Nous, Maître Pablo DE DONCKER, notaire à Bruxelles.**A COMPARU**

Madame **DE KEYZER Jessica Laetitia Lilian Catherine**, née à Uccle le 2 mars 1982, titulaire du numéro national 820302 122 09, divorcée non remariée, domiciliée à Evere, rue Saint-Vincent 140, boîte 2. Ici représentée par Monsieur **RAHMANOVSKI Pajazit**, né à Veles (Yougoslavie, actuellement République de Macédoine du Nord) titulaire du numéro de registre national : 68.01.23-505.46, domicilié à 1830 Machelen, Oudstrijdersstraat 8, en vertu d'une procuration authentique reçue par Maître Pablo DE DONCKER, prénommé, le 29 juin 2018, dont une expédition (répertoire 2018/1180) sera annexée aux présentes.

Ci-après dénommée « le(s) comparant(s) ».

Ledit comparant est propriétaire pour la totalité en pleine propriété du bien ci-après décrit :

COMMUNE DE BLANKENBERGE, première division cadastrale

Un building sur et avec terrain et dépendances situé à **Luikstraat 9**, cadastré selon titre section A numéro 0797 P11 pour une superficie de 95 centiares et selon extrait cadastral daté du 6 novembre 2017 section A numéro 0797 P 11 P0000 pour une même superficie.

Ci-après dénommé « le bien ».

ORIGINE DE PROPRIETE

Le comparant est propriétaire du bien pour l'avoir acquis de Monsieur VETTENBURG Herman Maurice Kamiel, époux en deuxièmes noces de Madame VAN GORP Monique Elsa Alphonsina, à De Haan, suivant acte reçu par Maître Pablo DE DONCKER, prénommé, à l'intervention de Maître Jean-Louis SABBE, notaire à Blankenberge, ce jour antérieurement aux présentes, dont une expédition sera déposée au bureau des hypothèques pour transcription.

Originellement le bien appartenait à Monsieur VETTENBURG Herman Maurice Kamiel et son épouse en première noces Madame BRACKE Nicole Anna Germaine, pour leur avoir été attribué à la requête de Monsieur VANDENBUSSCHE Alfons et son épouse Madame DE MARE Martha, à Blankenberge, suivant procès-verbal d'adjudication définitive dressé par Maître Georges VAN CAILLIE, alors notaire à Brugge le 8 décembre 1975, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruges le 30 décembre suivant, volume 2675 numéro 17.

Dans le cadre de la liquidation-partage de la communauté ayant existé entre Monsieur VETTENBURG Herman et Madame BRACKE Nicole, le bien a été attribué à Monsieur VETTENBURG, suivant acte de cession de droits indivis-transaction reçu par Maître Paul SABBE, alors notaire à Blankenberge, le 29 mars 1991, transcrit au bureau des hypothèques d'Ostende le 29 avril 1991, volume 7304 numéro 7, de sorte que Monsieur VETTENBURG est devenu propriétaire du bien pour la totalité.

URBANISME**GESTION DE L'EAU (WATERBELEID)**

En vertu d'une recherche effectuée via www.geopunt.be en date du 26 juin 2018, le comparant déclare en application de l'article 129 Loi relative aux assurances, que le bien susmentionné ne se situe pas dans une zone à risque d'inondation. En vertu de la même recherche en application de l'article 17bis du Décret du 18 juillet 2003 relatif à la politique intégrée de l'eau, il déclare que le bien susmentionné :

ó ne se situe pas dans une zone sensible aux inondations possibles (il convient d'entendre par ce terme les zones qui sont exclusivement inondées en cas de conditions météorologiques très extrêmes ou en cas de défaillance du système de retenue d'eau) ;

ó ne se situe pas dans une zone inondable délimitée ;

ó ne se situe pas dans une zone de rive délimitée.

Le comparant déclare en outre que le bien susmentionné n'a, à sa connaissance, jamais été inondé.

CODE FLAMAND DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

1. Il résulte d'un extrait urbanistique concernant le bien vendu remontant à moins d'un an, délivré en exécution de l'article 5.2.7. du Code flamand de l'Aménagement du Territoire du 15 mai 2009, dont l'acquéreur déclare être en possession :

1° il a été délivré le(s) permis d'urbanisme ou permis d'environnement pour les actes urbanistiques, pour le



lotissement de sols ou pour l'exploitation d'un établissement ou une activité suivant(s): permis de dato 2 août 1967 pour « verbouwen woning » (gemeentelijk dossiernummer: 31004/8071/B/1967/68);

2° que l'affectation urbanistique la plus récente du bien prédécrit, conformément aux dénominations utilisées dans le registre des plans, est suivant le plan de secteur Brugge-Oostkust: « woongebieden » ;

3° que, suivant le certificat hypothécaire et les déclarations du vendeur, le bien n'a pas fait l'objet d'une mesure judiciaire comme visée au titre VI, chapitres III et IV du Code flamand de l'Aménagement du Territoire, et qu'aucune procédure de requête pour une mesure de réparation n'est en cours;

4° que le bien prédécrit n'est pas grevé d'un droit de préemption visé à l'article 2.4.1. dudit Code ;

5° que le bien prédécrit n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir ;

6° que le bien immobilier ne fait pas l'objet d'un arrêté relatif à la préférence ou d'un arrêté relatif au projet (article 5.2.1,1§1 du Code)

7° que le bien immobilier n'a pas été désigné en tant que "watergevoelig openruimtegebied" conformément à l'article 5.6.8, § 1 Code flamand de l'Aménagement du Territoire.

8° que le bien est repris au **registre communal des bâtiments inoccupés et/ou abandonnés, inadaptées ou déclarées inhabitables depuis le 29 août 2016**. Le bien a fait l'objet de rapports techniques en date du 19 mai 2016 évaluant la qualité des habitations du bien vendu. Suivant des arrêtés communaux en date du 29 août 2016, les habitations dans le bien vendu ont été déclarées inadaptées/inhabitables.

A ce sujet, le notaire instrumentant a écrit à la commune de Blankenberge par courriel du 21 mars 2018 pour connaître les conditions à respecter pour retirer le bien dudit inventaire. La réponse de la commune est reprise littéralement ci-après :

« Als antwoord, op uw schrijven kan ik u melden dat alle woningen in Vlaanderen dienen te voldoen aan artikel 5 van de Vlaamse wooncode. Hierna de link naar de technische bepalingen van de Vlaamse Wooncode:

https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/2017-nov_handleiding_tech_nische_richtlijnen_online_publicatie.pdf »

Les ouvrages et prescriptions imposés par l'article 5 du Code Flamand du Logement seront supportés et respectés par l'ensemble de la copropriété en ce qui concerne les parties communes et respectivement par chaque copropriétaire en ce qui concerne les parties privatives, lequel devra se conformer en tous points aux dispositions techniques dont questions à l'article 5 du Code Flamand du Logement.

2. Concernant la composition de l'immeuble, l'extrait urbanistique fait mention du suivant :

« Volgens onze gegevens is dit eigendom gekend als een meergezinswoning met 3 woongelegenheden die alle 3 ongeschikt voor bewoning werden verklaard op 29/08/2016.

Appartement 0001 (gelijkvloers) werd permanent bewoond tot 21/04/2016

Appartement 0101 (1^{ste} verdieping) werd permanent bewoond tot 13/10/2016

Appartement 0201 (2^{de} verdieping) wordt tot op heden permanent bewoond.

Het pand kan beschouwd worden als zijnde stedenbouwkundig vergund, wanneer de huidige toestand overeenstemt met de vergunde bouwplannen.ö

3. Afin que la composition et division actuel du bien corresponde à la composition et division telle que figuré au plan annexé au dernier permis d'urbanisme du 2 août 1967, comme exigé par la commune de Blankenberge dans ses lettres du 12 avril et 14 mai 2018, le propriétaire a fait effectuer des travaux afin de régulariser la situation. A ce sujet, le géomètre DUFOR, plus amplement désigné ci-après, a déclaré par courriel du 18 juillet 2018 le suivant :

« í les espaces litigieux ont été remis dans l'état initial, correspondant aux plans connus à la Commune. »

Copie du plan annexé au dernier permis d'urbanisme du 2 août 1967 restera annexée à la présente.

Le notaire attire l'attention de la propriétaire sur le fait qu'il y a lieu d'obtenir préalablement à la création d'une unité de logement supplémentaire les autorisations urbanistiques nécessaires à cet égard. Pour le surplus, si une infraction urbanistique devait être découverte, l'ensemble de la copropriété en ce qui concerne les parties communes et respectivement chaque copropriétaire en ce qui concerne les parties privatives, en feront leur affaire personnelle, et feront le nécessaire afin de régulariser la situation dans les plus brefs délais, le tout à leurs frais et à l'entière décharge du comparant.

Rôle du Notaire en matière d'urbanisme

La comparante se déclare bien informée de ce que la fonction d'Officier Public du notaire n'implique en aucune manière la vérification technique de la conformité (notamment urbanistique) du bien visé aux présentes, laquelle investigation technique échappe tant à son domaine de compétence qu'à ses devoirs professionnels et déontologiques. Le Notaire n'a dès lors en aucune façon l'obligation ou le devoir, par exemple (énumération non limitative) de vérifier le métré ou le volume du bien concerné, pas plus que son implantation, ses caractéristiques constructives, ses teintes, ses matériaux, l'essence des espèces végétales y implantées, et autres considérations généralement quelconques échappant à ses rôles et devoirs, ce que les parties déclarent dûment savoir et reconnaître. La comparante déclare avoir été

parfaitement informée, ayant dès lors été expressément appelée à mener antérieurement aux présentes personnellement toute investigation estimée utile à cet égard.

ASSAINISSEMENT DU SOL

Le comparant reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'OVAM (Société Publique des déchets pour la Région flamande) en date du **6 janvier 2017**. Cette attestation stipule textuellement ce qui suit : « *De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit* ». Après avoir été informé du contenu de la liste visant les établissements et activités pouvant engendrer une pollution du sol, le comparant déclare qu'à sa connaissance :

-aucun des établissements repris sur ladite liste n'est, ou n'a été implanté sur les terrains objets de la présente convention;

-aucune activité susceptible d'engendrer une pollution du sol n'y est, ou n'y a été exercée.

Le comparant déclare également qu'à sa connaissance le bien n'est pas pollué.

DÉCRET RELATIF AU PATRIMOINE IMMOBILIER

Le comparant déclare ne pas avoir connaissance de mesure de protection relative au bien vendu conformément à la législation sur les paysages, monuments, villes et villages ou patrimoine archéologique.

Le notaire instrumentant déclare conformément à l'article 4.1.11 du décret du patrimoine immobilier que le bien vendu n'est pas repris dans un des inventaires suivants :

1° l'atlas des paysages;

2° l'inventaire des zones archéologiques

3° l'inventaire de patrimoine architectural;

4° l'inventaire de plantations ligneuses présentant une valeur patrimoniale;

5° l'inventaire de jardins et parcs historiques.

Le comparant déclare ne jamais avoir reçu à ce sujet aucune signification ou notification.

Le notaire soussigné confirme que ceci résulte également de la recherche effectuée dans la banque de données qui est disponible par l'Agence du patrimoine immobilier via le site <https://geo.onroerenderfgoed.be>

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

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

1) la première assemblée générale des copropriétaires sera réunie par le comparant qui en assurera la présidence;

2) les polices d'assurance souscrites par le comparant seront maintenues jusqu'à leur terme et, au plus tôt, un mois après la première assemblée générale.

Ceci exposé, le comparant nous a requis d'acter authentiquement ce qui suit :

I. ACTE DE BASE

Le comparant a déclaré vouloir soumettre l'immeuble prédécrit avec le terrain au régime de la copropriété et de l'indivision forcée, le terrain et les parties communes de la construction devant constituer un accessoire inséparable des locaux privatifs, conformément à la loi du 8 juillet 1984 modifiée par la loi du 30 juin 1994 formant les articles 577-2 à 577-14 du Code civil et modifié par la loi du 2 juin 2010 modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion ayant paru au Moniteur belge du 28 juin 2010 et rentrant en vigueur le 1^{er} septembre 2010. L'immeuble se trouvera ainsi divisé en parties privatives qui seront la propriété privative et exclusive de chaque copropriétaire, et en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de tous les copropriétaires.

CHOIX DES LANGUES

Les comparantes aux présentes confirment avoir été valablement informées par le notaire instrumentant quant aux règles linguistiques applicables aux présentes et que la rédaction du présent acte de base relatif à un bien sis en Flandre en langue française fait courir le risque à la copropriété que la traduction des présentes soit exigée, par toute personne et à tout moment, en langue néerlandaise aux frais de la copropriété. Les comparants confirment ce choix et le revendiquent conformément aux souhaits de leurs (futurs) acquéreurs qui se sont majoritairement prononcés en faveur de statuts francophones. Chaque premier acquéreur, par la signature de son acte d'acquisition, assumera de plein droit cette décision et le risque futur de se voir imposer une traduction complète des statuts en langue néerlandaise, et ce à l'entière décharge des comparantes aux présentes.

II. DIVISION ET DESCRIPTION GENERALE DES BATIMENTS

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

PARTIES COMMUNES

Les parties communes se composent :

-du terrain ;

-des murs mitoyens ;

-des murs maîtres et des façades ;

-des toitures et corniches ;
 - les fenêtres extérieures, y compris les châssis
 -aux sous-sols : cage d'escalier commune et les pièces communes tels que décrits aux plans ci-annexés;
 -au rez-de-chaussée : hall d'entrée et cage d'escalier commune ;
 -du premier au deuxième étage : cage d'escalier et paliers communs (à l'exception des cages d'escalier et des paliers éventuellement privés).

D'une manière plus générale les parties communes comportent :

Les parties communes de l'immeuble comportent le terrain, les fondations, les murs de façade, les fenêtres extérieures (y compris les châssis) et portes extérieures, les murs de clôture et de refend l'ossature en béton de l'immeuble (piliers, poutres, hourdis, et caetera) la toiture et ses gouttières, les sous-pentes, les cheminées. Les murs entourant les cours, appelés murs de clôture ou leur mitoyenneté, sont communs. Il faut y assimiler les grilles, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle. Les entrées, porches et hall d'entrée avec leur portes et les boîtes aux lettres, les cages d'escalier, les escaliers, les paliers des étages et leurs fenêtres, les aeras, la feuille externe des portes palières, les couloirs et dégagements donnant accès aux caves, locaux communs. L'appareillage électrique général, les parlophones et ouvre-portes. Les canalisations et conduites générales de toute nature (égouts, eau, gaz, électricité, aération, fumée, eaux pluviales et résiduaires), y compris les parties de ces canalisations traversant un élément privé. Et en général toutes les parties qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires. En général, sont parties communes toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des locaux privés ou celles qui sont communes d'après la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre et d'après l'usage. Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels, ou saisies, qu'avec les locaux privés dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées. Tout droit réel et tout droit d'hypothèque créés sur un élément privé grevent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoire inséparable. Ces parties communes sont réparties ainsi qu'il est dit ci-après, pour chaque élément privé.

PARTIES PRIVATIVES

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

DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

Plans - transcription

L'ensemble de la copropriété des parties communes et parties privées est décrite et figurée aux plans, établis par Monsieur Baudouin DUFOUR, Géomètre-Expert légalement admis en cette qualité et assermenté près du Tribunal de Première Instance séant à Namur et inscrit au tableau des Géomètres-Experts sous le numéro geo040670, agissant en qualité de gérant de la SPRL BETOP dont le siège social est établi à 1090 Bruxelles, rue de l'Église Saint-Pierre, en date du **23 mai 2018** ainsi qu'à la note y annexée reprenant le mode calcul des quotités ainsi qu'un relevé des superficies. Ces plans ont été enregistrés dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration Mesures & Evaluations (Cadastré) sous le numéro **31004/10120**.

Lesdits document et plans resteront annexés au présent acte pour être enregistrés avec le présent acte et seront déposés au bureau des hypothèques compétent pour information avec prière à Monsieur le Conservateur de ne pas les transcrire.

LOT 1 : un appartement sis au rez-de-chaussée:

* en propriété privée et exclusive : l'ensemble des pièces décrites sous LOT 1 aux plans ci-annexés comprenant une salle à manger, une cuisine, un WC, une chambre à coucher et une pièce à l'arrière du bâtiment ;

* en copropriété et indivision forcée : 350/1.000^e des parties communes, y compris du terrain;

* en jouissance exclusive et privée : la cour à l'arrière du bâtiment, à charge d'entretien

LOT 2 : un appartement sis au premier étage, comprenant:

* en propriété privée et exclusive : l'ensemble des pièces décrites sous LOT 2 aux plans ci-annexés comprenant un living, une cuisine, un WC, deux chambres à coucher et une pièce à l'arrière du bâtiment;

* en copropriété et indivision forcée : 393/1.000^e des parties communes, y compris du terrain.

LOT 3 : un appartement sis au deuxième étage, comprenant:

* en propriété privative et exclusive : l'ensemble des pièces décrites sous LOT 3 aux plans ci-annexés comprenant un living, une cuisine, une chambre à coucher et un WC ;

* en copropriété et indivision forcée : 239/1.000^e des parties communes, y compris du terrain;

KELDER 1 : une cave sise au sous-sol :

* en propriété privative et exclusive : l'ensemble des pièces décrites sous KELDER 1 aux plans ci-annexés ;

* en copropriété et indivision forcée : 6/1.000^e des parties communes, y compris du terrain;

KELDER 2 : une cave sise au sous-sol :

* en propriété privative et exclusive : l'ensemble des pièces décrites sous KELDER 2 aux plans ci-annexés ;

* en copropriété et indivision forcée : 6/1.000^e des parties communes, y compris du terrain;

KELDER 3 : une cave sise au sous-sol :

* en propriété privative et exclusive : l'ensemble des pièces décrites sous KELDER 3 aux plans ci-annexés ;

* en copropriété et indivision forcée : 6/1.000^e des parties communes, y compris du terrain;

Soit un total de mille/millièmes (1.000/1.000^e)

La pré cadastration parcellaire a été établie comme suit :

PARTIES PRIVATIVES					
Dénomination Description	Nature	Niveau/Sup. en m ³	Quotités Dé- nomination - Fraction	Div. Cad.	N. Parcellaire
LOT 1	DIV.PRIV.DEEL #	Gvl	350/1000	BLANKENBERGE 1 AFD	A 797 S 13 P0001
LOT 2	APPARTEMENT #	1	393/1000	BLANKENBERGE 1 AFD	A 797 S 13 P0002
LOT 3	APPARTEMENT #	2	239/1000	BLANKENBERGE 1 AFD	A 797 S 13 P0003
KELDER_1	KELDER #	Kelder	6/1000	BLANKENBERGE 1 AFD	A 797 S 13 P0004
KELDER_2	KELDER #	Kelder	6/1000	BLANKENBERGE 1 AFD	A 797 S 13 P0005
KELDER_3	KELDER #	Kelder	6/1000	BLANKENBERGE 1 AFD	A 797 S 13 P0006
Totaux des Quotités			1000/1000		
PARTIES COMMUNES					
Dénomination	Nature	Quotités	Div. Cad.	N. Parcellaire	
	167	1000	BLANKENBERGE 1 AFD	A 797 S 13 P0000	

REPARTITION DES QUOTITES

La quote-part des propriétaires de chaque unité privative dans les parties communes, terrain compris, est exprimée en millièmes et forme un total de mille/millièmes pour l'immeuble. Le nombre de millièmes possédés par chaque copropriétaire fixe sa contribution dans les charges communes. Ce nombre est déterminé par la valeur des parties privatives; déterminée d'après son usage, sa localisation et sa surface.

REMARQUES

- Le propriétaire du LOT 1 aura la jouissance privative et exclusive de la cour à l'arrière, comme dit ci-dessus. Il en supportera seul les charges de son entretien. Si ledit propriétaire reste en défaut d'entretenir sa cour, le syndic sera autorisé à faire exécuter les travaux nécessaires à cette fin et d'en réclamer le coût audit propriétaire, à l'exclusion des autres copropriétaires.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

I. DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

1. Règlement d'ordre intérieur

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

2. Modifications

a. Millièmes

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des parties privatives, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des millièmes, telle qu'elle est établie à l'acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale. Il est, sans accord des autres copropriétaires ou de l'assemblée générale de copropriété, **permis de diviser une unité privative ou d'en réunir plusieurs ensemble**, mais toujours sous réserve d'obtention préalable des autorisations administratives (urbanisme) requises. Il est permis

de réunir plusieurs unités privatives d'un même niveau ou de niveaux différents mais se touchant par plancher et plafond; dans ce cas, les millièmes attachés aux deux unités réunies seront additionnés.

b. Parties privatives

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

Des limites de la jouissance des parties privatives

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

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

Destination des lieux

Les lots LOT 1, LOT 2 et LOT 3, tels qu'ils résultent des plans ci-annexés, sont destinés à usage principal de logement. Moyennant respect des prescriptions urbanistiques, ces entités pourront être affectées à des logements, bureaux, commerces, professions libérales, cabinets médicaux ou toute autre activité généralement quelconque, sans autorisation préalable de la copropriété pour autant qu'aient été obtenues les autorisations administratives requises. Les diverses entités privatives pourront également être affectées à des logements, bureaux, commerces (y compris Horeca), ou autres activités généralement quelconques, sans devoir obtenir l'autorisation préalable de la copropriété, mais pour autant qu'aient été obtenues les autorisations administratives éventuellement à ce requises.

Les lots KELDER 1, KELDER 2 et KELDER 3, tels qu'ils résultent des plans ci-annexés, sont destinés à usage principal de cave.

c. Parties communes

Les travaux de modification aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés. Les diverses entités privatives pourront être affectées à des bureaux, commerces, professions libérales, cabinets médicaux ou toute autre activité généralement quelconque sans autorisation préalable de la copropriété mais pour autant qu'aient été obtenues les autorisations administratives requises.

3. Servitudes

Nonobstant ce qui précède, les copropriétaires doivent donner accès à leurs locaux privatifs pour tous travaux et réparations, nettoyage et entretien des parties communes. Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clé de leurs locaux privatifs à un mandataire habitant dans un rayon de maximum 25 km du bien, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du gérant, de telle manière que l'on puisse avoir accès aux locaux privatifs, si la chose était nécessaire. Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes, qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

4. Assurances

Assurance commune.

L'immeuble sera toujours assuré contre les risques d'incendie et risques connexes, au moyen d'une assurance unique souscrite par le syndic au nom et pour compte de la copropriété. Si une surprime était exigée en raison de la profession exercée par un des copropriétaires, ou pour quel qu'autre cause que ce soit, inhérente à un des copropriétaires, cette surprime sera à charge du copropriétaire en cause. L'assurance tant des choses communes que des choses privées, à l'exclusion des meubles, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires, contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers. L'assemblée générale décidera du choix de la compagnie dont question, des conditions de cette assurance ainsi que des montants pour lesquels elle est contractée, sauf pour les premières assurances qui ont été contractées par le comparant. Le syndic devra exécuter les décisions de l'assemblée sur ce point et faire à l'effet de cette assurance toutes les diligences nécessaires. Il acquittera les primes comme charges communes ; elles lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes. Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, pour la conclusion

de ces assurances et signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra de plein droit et sans mise en demeure les signer à leur place.

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

De la responsabilité en général

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

Cas de sinistre

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic et déposées en banque, sur un compte spécial à ouvrir au nom des copropriétaires. L'utilisation de ces indemnités sera réglée entre les copropriétaires, et le cas échéant comme suit :

A. Si le sinistre est partiel.

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

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

B. Si le sinistre est total.

L'indemnité devra être employée à la reconstruction à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité requise par la loi. En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires, en proportion de leur part dans les parties communes et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de règlement dans ce délai. Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci ou si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité. Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties sera déterminé par deux experts nommés par le tribunal civil de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté, pour les experts, de s'adjoindre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon. Le prix sera payé: un tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts légaux, payables en même temps que chaque fraction du capital. Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront alors partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotités dans les parties communes.

Assurances supplémentaires.

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

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

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

Assurance contre les accidents.

Une assurance sera le cas échéant contractée contre les accidents pouvant survenir à des préposés de la collectivité, de même que contre les accidents que ceux-ci pourraient provoquer en cette qualité. Les conditions et le montant de ces assurances seront fixés par l'assemblée générale, le syndic devra exécuter les décisions de l'assemblée sur ce point avec diligence. Les primes seront payées par le syndic, elles lui seront remboursées par les copropriétaires. Une assurance sera également contractée par les soins du syndic contre les accidents de travail de la femme d'ouvrier conformément aux dispositions légales en vigueur. Pour ce qui concerne les premières polices d'assurances qui seraient contractées par le comparant tant pour les polices incendie que responsabilité civile, lois, *et caetera*, les copropriétaires seront tenus de les reprendre.

5. Actions en justice

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

6. Mitoyenneté - cession choses communes

L'association des copropriétaires pourra pour compte des copropriétaires vendre ou échanger les choses

communes envers un tiers (mur mitoyen local, commun,...) en percevoir les prix et signer tout acte nécessaire à cet effet. L'association des copropriétaires devra néanmoins tenir compte des droits éventuels des créanciers privilégiés.

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

1. Principe

De même que les charges d'entretien, de réparation et d'administration des parties communes dont il est question dans l'acte de base, les charges nées des besoins communs seront supportées par les copropriétaires, proportionnellement à leurs millièmes dans les parties communes, éventuellement suivant des millièmes spécifiques. Tels sont les dépenses de consommation des parties communes, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, ustensiles et fournitures et charges nécessaires au bon entretien de l'immeuble, et caetera. Le tout conformément à la loi sur la copropriété.

2. Impôts

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

3. Responsabilité civile

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

4. Augmentation des charges

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

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

1. Dénomination

L'association des copropriétaires porte la dénomination de «**Luikstraat 9**».

2. Siège

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

3. Pouvoirs

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au syndic et à chaque copropriétaire. Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière, de décider souverainement des intérêts communs.

4. Composition

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux. En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit. Les parties régleront dans la même convention la contribution au fonds de réserve et au fonds de roulement; à défaut, l'usufruitier participera seul au fonds de roulement, le nu-propriétaire aura seul la charge relative à la constitution du fonds de réserve. Chaque copropriétaire pourra désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale, à peine de quoi le mandat sera réputé inexistant. Le syndic ne peut intervenir comme mandataire à l'assemblée générale. Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet. Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux. Faute de notification par les intéressés au syndic (par lettre recommandée ou contre accusé de réception) de tous changements d'adresse ou tous changements de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu.

5. Date et lieu de l'assemblée générale statutaire

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

6. Convocation

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire. Il peut, en outre, la convoquer à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété. Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette demande doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception. Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic né-

glige ou refuse abusivement de le faire. Les convocations sont envoyées quinze jours francs au moins avant la date de l'assemblée, par lettre ordinaire si l'assemblée a lieu à date fixe ou par lettre recommandée en cas de report de l'assemblée générale annuelle ou de convocation pour une assemblée générale extraordinaire; la convocation sera aussi valablement faite si les destinataires acceptent, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières. Ce délai sera réduit à cinq jours francs lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété. Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière, après un délai de quinze jours au moins, avec le même ordre du jour qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée, mais le délai de convocation sera de cinq jours francs au moins et dix jours francs au plus.

7. Ordre du jour

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée. Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire. L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous le « divers » ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour. Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour.

8. Constitution de l'assemblée

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire. L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires concernés sont présents, représentés ou dûment convoqués. Les délibérations et décisions d'une assemblée générale obligent tous les copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, dissidents ou incapables.

9. Délibérations

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Les copropriétaires disposent d'une voix par millième (1.000) qu'ils possèdent dans les parties communes. Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés. L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes. Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires. Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires, sauf le cas où une majorité plus forte est requise par la loi, les présents statuts, ou par le règlement d'ordre intérieur. Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise. Sans préjudice à la règle de l'unanimité prévue ci-dessous, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote. Les délibérations de l'assemblée générale sont consignées par les soins du syndic dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires. Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tous intéressés. Il est signé par le syndic. Les procès-verbaux doivent être consignés dans le registre au plus tard dans un délai de quinze jours par le syndic ou le copropriétaire désigné, à peine d'exposer sa responsabilité. Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires.

10. Majorité spéciale - Unanimité

L'assemblée générale décide :

1° à la majorité des trois quarts des voix:

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;
- c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2.

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

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4°;

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

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

2° à la majorité des quatre cinquième des voix :

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

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

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

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

e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4;

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

En cas destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorités à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée. Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans la copropriété. Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble. Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.

B) SYNDIC

Nomination

Le syndic est élu par l'assemblée générale qui fixera les conditions de sa nomination et éventuellement de sa révocation. Elle pourra choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux. Si le syndic est absent ou défaillant, un copropriétaire désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue, au titre de syndic provisoire, remplit ses fonctions. Le mandat de syndic est renouvelable et ne peut excéder trois ans. Si le syndic est une société, l'assemblée générale désignera en outre le ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

Révocation - Délégation - Syndic provisoire

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

Publicité

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

Responsabilité - Délégation

Le syndic est seul responsable de sa gestion. Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

Attributions du syndic

Le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale. C'est ainsi qu'il veillera au bon fonctionnement de tout appareillage commun. Il s'occupera des achats nécessaires et veillera à ce que la gestion soit faite d'une manière économique. Il sera souscrit de même, un contrat d'entretien de toute autre installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes. Il assurera le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage - gaz - distribution d'eau - enlèvement des immondices - nettoyage des couloirs et autres parties communes). Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectueront sous la surveillance du syndic ou, le cas échéant, d'un délégué technique désigné par ce dernier.

Mandat du syndic

L'association des copropriétaires délègue ses pouvoirs au syndic qui la représente et est chargé d'exécuter et de faire exécuter ses décisions, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble. Il engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les

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

Pouvoirs

Le syndic est chargé :

1. d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;
2. d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration;
3. d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires;
4. de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes;
5. de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;
6. de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble.
7. de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété;
8. de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires;
9. de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale, et notamment par un site Internet;
10. de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi;
11. de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1er, 1°, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré;
12. de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;
13. de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital;
14. de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires;
15. de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires;
16. de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets.

Rémunération

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

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

Démission

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil. Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au conseil de copropriété ou à défaut de celui-ci au président de la dernière assemblée générale.

COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

DEVOIR DE CONSEIL

Les comparants reconnaissent que les notaires les ont informés des obligations particulières imposées aux notaires par l'article 9 paragraphe premier alinéa 2 et 3 de la loi organique du notariat. Les comparants reconnaissent que les notaires ont attiré leur attention sur le droit de chaque partie de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée. Les comparants ont déclaré qu'à leurs yeux, il n'existe pas d'intérêt contradictoire et que toutes les conditions requises dans le présent acte sont équilibrées et qu'ils les acceptent. Ils confirment d'ailleurs que les notaires les ont valablement informés sur les droits, obligations et charges qui découlent du présent acte et qu'ils les ont conseillés équitablement. Les parties déclarent, en outre que, dans le cas où les clauses et conditions de cet acte s'écarteraient de celles contenues dans toute autre convention qui pourrait être intervenue antérieurement, ayant le même objet, le présent acte, qui est le reflet exact de la volonté des parties prévaudra.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

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

CERTIFICAT D'IDENTITE

Conformément à l'article 11 de la loi Organique le Notaire instrumentant confirme le nom, les prénoms, le lieu et la date de naissance ainsi que le domicile des parties signataires au vu des documents d'identité probants susmentionnés. Conformément à l'article 139 de Loi Hypothécaire le Notaire instrumentant certifie le nom, les prénoms, le lieu et la date de naissance ainsi que le domicile des parties signataires d'après les documents d'identité probants susmentionnés et le registre national des personnes physiques. En ce qui concerne les sociétés, associations ou autres personnes morales de droit privé, le Notaire instrumentant certifie la dénomination, la forme juridique, la date de l'acte constitutif et le siège social ou statutaire ainsi que le numéro d'entreprise si elle est inscrite dans la Banque-Carrefour des Entreprises au vu des statuts et des publications au Moniteur Belge.

DISPOSITIONS FINALES

1. Chaque comparant déclare:

- que son état civil est conforme à ce qui est précisé ci-avant;
- qu'il n'a à ce jour déposé aucune requête en règlement collectif de dettes;
- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire;
- qu'il n'a pas déposé de requête dans le cadre de la législation sur la continuité des entreprises (ex-concordat);
- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire désigné par le Tribunal de Commerce;
- qu'il n'a pas été déclaré en faillite non clôturée à ce jour; et, d'une manière générale, qu'il n'est pas dessaisi de l'administration de ses biens.

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

3. La comparante confirme que le projet du présent acte lui a été adressé en date du **26 juin 2018** et que ce délai lui a été suffisant pour en prendre connaissance de manière approfondie.

DECLARATION POUR LE CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS.

Pour répondre au prescrit de l'article 6 du Code des droits et taxes divers le notaire instrumentant mentionne : « Droit d'écriture de cinquante euros (p50) » payé sur déclaration par le notaire instrumentant aux présentes.

DONT ACTE EN MINUTE.

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

Et lecture intégrale en ce qui concerne les parties prévues par la Loi et commentée faite, les parties ont signé avec Nous, Notaire.

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Pablo DE DONCKER à Bruxelles le 20-07-2018, répertoire 2018/1336

Rôle(s): 12 Renvoi(s): 0

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

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE OSTENDE le dix août
deux mille dix-huit (10-08-2018)
Référence ACP (5) Volume 000 Folio 000 Case 17117

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

Le receveur

Mention d'hypothèque

eRegistration - Formalité d'hypothèque

Mention d'hypothèque

Acte du notaire Pablo DE DONCKER à Bruxelles le 20-07-2018, répertoire 2018/1336

Overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid Oostende
Zes augustus tweeduizend achttien (06-08-2018)

Montant: tweehonderddertig euro (p 230,00)

Forfaitaire retributie

p 230,00

Totaal

p 230,00

Ref. : 62-T-06/08/2018-13313

Le conservateur des hypothèques