



Etude
de
Maître Gérard Indekeu
&
Maître Dimitri de Crayencour
Notaires Associés
à Bruxelles
126, Avenue Louise
Successeur du Notaire Daniel Gérard

Droits d'Enregistrement : 50,00 € + 100,00€
Annexe : OUI
Antenne : Bruxelles 1
Abattement/réduction : NON
Acquisition sociale : NON
Barème :

AST/ADB modificatif avenue de la Brabançonne, 17 à Bruxelles/LG
Inot : 2022/5734
Rép.: 2023/1386

ACTE DE BASE MODIFICATIF
Immeuble sis à Bruxelles, avenue de la Brabançonne 17

L'AN DEUX MIL VINGT-TROIS

Le 7 novembre

Par devant Nous, **Maître Gérard INDEKEU**, Notaire associé résidant à Bruxelles, faisant partie de la Société à Responsabilité Limitée " INDEKEU - de CRAYENCOUR", BCE n° 0805.126.130, dont le siège est établi à Bruxelles, avenue Louise, 126,

A COMPARU :

L'association des copropriétaires de l'immeuble « **Avenue de la Brabançonne 17** » dont le siège est situé à 1000 Bruxelles, avenue de la Brabançonne, 17, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro d'entreprise BE0832.594.550. Constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Juan MOURLON BEERNAERT, le 17 décembre 2010, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 21 décembre suivant, sous la formalité 48-T-21/12/2010-08392.

Ici représentée par son syndic étant la société à responsabilité limitée « **EASY SYNDIC** » ayant son siège à Avenue Louise, 251, 1050 Bruxelles, immatriculée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0506.828.166, ici représentée par son représentant permanent, conformément à l'article 12 de ses statuts, étant **Monsieur HARMEGNIES Léandre**, né le 29 mars 1994, à Anderlecht, titulaire du numéro de registre national : 94.03.29-453.90, domicilié à 1050 Ixelles, rue Lemonnier, 117, boîte 2. Syndic nommé à cette fonction aux termes de l'assemblée générale des copropriétaires tenue le 2 décembre 2022 et donc copie du procès-verbal restera ci-annexée.

La liste des membres de ladite association des copropriétaires restera ci-annexée.

Ci-après dénommée « **le comparant** »

Lequel comparant Nous a exposé ce qui suit :

c. EXPOSE PRELIMINAIRE

L'immeuble, plus amplement décrit ci-après, est régi par l'acte de base, contenant règlement de copropriété, dressé par le notaire Juan Murlon Beernaert, à Bruxelles, le 17 décembre 2010, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le 21 décembre suivant sous la formalité 48-T-21/12/2010-08392 et par l'acte de base modificatif (qui ne concerne que l'emplacement de parking numéro 9) reçu par le notaire Juan Murlon Beernaert, à



Bruxelles, le 22 septembre 2014, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le 24 septembre suivant, sous la formalité 48-T-24/09/2014-06119, ainsi que par le règlement d'ordre intérieur s'il existe.

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE
VILLE DE BRUXELLES (sixième division).

Dans une maison de rapport, maison de commerce d'après cadastre, avec jardin, garage, atelier, cour, cour vitrée et toutes dépendances, sise avenue de la Brabançonne, 17, cadastrée d'après titre, section F numéro 64/T/7 et d'après extrait récent de la matrice cadastrale section F numéro 0065T7P0001, pour une superficie de huit ares :

1° DANS LE BATIMENT AVANT :

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE ET DE L'ENTRESOL :

- Le local commercial
- a) en propriété privative et exclusive :
 - au niveau du rez-de-chaussée : le local commercial proprement dit avec sa porte d'entrée ;
 - au niveau de l'entresol : le local archives.
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - cent nonante/millièmes (190/1.000èmes) dans les parties communes spéciales du bâtiment avant ;
 - cent nonante/deuxmillièmes (190/2.000èmes) dans les parties communes générales y compris le terrain.

Identifiant parcellaire : section F 0064T7P0010

AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE :

- L'appartement numéro un (1), comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive :
 - un hall d'entrée, un water-closet séparé, un living, une salle à manger avec accès à une terrasse, une terrasse, une cuisine américaine, une chambre à coucher, une buanderie, une salle de bains avec un water-closet, une deuxième chambre à coucher avec placards
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - deux cent nonante-et-un/millièmes (291/1.000èmes) dans les parties communes spéciales du bâtiment avant ;
 - deux cent nonante-et-un/deuxmillièmes (291/2.000èmes) dans les parties communes générales y compris le terrain.

Identifiant parcellaire : section F 0064T7P0005

AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE :

- L'appartement numéro deux (2), comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive :
 - un hall d'entrée, un living avec accès à une terrasse, une terrasse, une cuisine américaine, un water-closet séparé, une buanderie, une chambre à coucher, une salle de bains, une deuxième chambre à coucher avec placards.
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - deux cent neuf/millièmes (209/1.000èmes) dans les parties communes spéciales du bâtiment avant ;
 - deux cent neuf/deuxmillièmes (209/2.000èmes) dans les parties communes y compris le terrain.

Identifiant parcellaire : section F 0064T7P0008

AU NIVEAU DU TROISIEME ETAGE ET SOUS TOITURE :

- L'appartement numéro trois (3), comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive :

- au niveau du troisième étage : un hall d'entrée, un living avec accès à une terrasse et escalier menant au niveau sous toiture, une terrasse, une cuisine américaine, un hall de nuit, un water-closet séparé, une chambre à coucher, une salle de douche.

- au niveau sous toiture : un escalier venant du troisième étage, une deuxième chambre à coucher, une salle de bains avec water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée :

- trois cent dix/millièmes (310/1.000èmes) dans les parties communes spéciales du bâtiment avant ;

- trois cent dix/deuxmillièmes (310/2.000èmes) dans les parties communes générales y compris le terrain.

Identifiant parcellaire : section F 0064T7P0009

2° DANS LE BATIMENT ARRIERE :

AU NIVEAU DU SOUS-SOL – REZ-DE-CHAUSSEE – DU NIVEAU MEZZANINE REZ-DE-CHAUSSEE – DU PREMIER ETAGE – DU NIVEAU MEZZANINE PREMIER ETAGE :

- **L'emplacement de parking numéro un (1)**, situé au rez-de-chaussée, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

l'emplacement de parking proprement dit, tel que délimité au sol.

b) en copropriété et indivision forcée :

- onze/nonantièmes (11/90èmes) dans les parties communes spéciales des parkings ;

- onze/deuxmillièmes (11/2.000èmes) dans les parties communes générales y compris le terrain.

Identifiant parcellaire : section F 0064T7P0012

- **L'emplacement de parking numéro deux (2)**, situé au rez-de-chaussée, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

l'emplacement de parking proprement dit, tel que délimité au sol.

b) en copropriété et indivision forcée :

- onze/nonantièmes (11/90èmes) dans les parties communes spéciales des parkings ;

- onze/deuxmillièmes (11/2.000èmes) dans les parties communes générales y compris le terrain.

Identifiant parcellaire : section F 0064T7P0013

- **L'emplacement de parking numéro trois (3)**, situé au rez-de-chaussée, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

l'emplacement de parking proprement dit, tel que délimité au sol.

b) en copropriété et indivision forcée :

- onze/nonantièmes (11/90èmes) dans les parties communes spéciales des parkings ;

- onze/deuxmillièmes (11/2.000èmes) dans les parties communes générales y compris le terrain.

Identifiant parcellaire : section F 0064T7P0014

- **L'emplacement de parking numéro quatre (4)**, situé au rez-de-chaussée, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

l'emplacement de parking proprement dit, tel que délimité au sol.

b) en copropriété et indivision forcée :

- onze/nonantièmes (11/90èmes) dans les parties communes spéciales des parkings ;

- onze/deuxmillièmes (11/2.000èmes) dans les parties communes générales y compris le terrain.

Identifiant parcellaire : section F 0064T7P0015

- **L'emplacement de parking numéro cinq (5)**, situé au rez-de-chaussée, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

l'emplacement de parking proprement dit, tel que délimité au sol.

b) en copropriété et indivision forcée :



- 4
- onze/nonantièmes (11/90èmes) dans les parties communes spéciales des parkings ;
 - onze/deuxmillièmes (11/2.000èmes) dans les parties communes générales y compris le terrain.

Identifiant parcellaire : section F 0064T7P0016

- **L'emplacement de parking numéro six (6)**, situé au rez-de-chaussée, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

l'emplacement de parking proprement dit, tel que délimité au sol.

b) en copropriété et indivision forcée :

- onze/nonantièmes (11/90èmes) dans les parties communes spéciales des parkings ;

- onze/deuxmillièmes (11/2.000èmes) dans les parties communes générales y compris le terrain.

Identifiant parcellaire : section F 0064T7P0017

- **L'emplacement de parking numéro sept (7)**, situé au rez-de-chaussée, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

l'emplacement de parking proprement dit, tel que délimité au sol.

b) en copropriété et indivision forcée :

- onze/nonantièmes (11/90èmes) dans les parties communes spéciales des parkings ;

- onze/deuxmillièmes (11/2.000èmes) dans les parties communes générales y compris le terrain.

Identifiant parcellaire : section F 0064T7P0018

- **L'emplacement de parking numéro huit (8)**, situé au rez-de-chaussée, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

l'emplacement de parking proprement dit, tel que délimité au sol.

b) en copropriété et indivision forcée :

- onze/nonantièmes (11/90èmes) dans les parties communes spéciales des parkings ;

- onze/deuxmillièmes (11/2.000èmes) dans les parties communes générales y compris le terrain.

Identifiant parcellaire : section F 0064T7P0019

- **L'emplacement de parking numéro neuf (9)**, situé au rez-de-chaussée, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

l'emplacement de parking proprement dit, tel que délimité au sol.

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux/nonantièmes (2/90èmes) dans les parties communes spéciales des parkings ;

- deux/deuxmillièmes (2/2.000èmes) dans les parties communes y compris le terrain.

Identifiant parcellaire : section F 0064T7P0020

- **Le LOFT numéro un (1)**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- au niveau du rez-de-chaussée : un hall d'entrée avec vestiaire, un water-closet séparé, un lavabo séparé, un living avec accès à un jardin, un escalier menant au niveau mezzanine rez-de-chaussée, une cuisine américaine, une salle à manger avec accès au jardin.

- au niveau mezzanine rez-de-chaussée : un escalier venant du rez-de-chaussée, un dégagement, un water-closet séparé, un lavabo séparé, une chambre à coucher avec une salle de douche et lavabo, une salle de bains avec water-closet, une deuxième chambre à coucher avec placards et avec accès à une terrasse, une terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

- cent septante-et-un/neuf cent dixièmes (171/910èmes) dans les parties communes spéciales du bâtiment arrière ;

- cent septante-et-un/deuxmillièmes (171/2.000èmes) dans les parties communes générales y compris le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

le jardin dont l'accès se fait par le living et celui dont l'accès se fait par la salle à manger

Identifiant parcellaire : section F 0064T7P0002

- **Le LOFT numéro deux (2)**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- au niveau du sous-sol : l'escalier menant au rez-de-chaussée et une pièce ;
- au niveau du rez-de-chaussée : un hall d'entrée avec vestiaire, un water-closet séparé, un lavabo séparé, une cuisine américaine, une salle à manger avec accès à un jardin, un living, un escalier menant au niveau mezzanine rez-de-chaussée et un escalier venant du sous-sol ;
- au niveau mezzanine rez-de-chaussée : un escalier venant du rez-de-chaussée, un dégagement, une chambre à coucher, un bureau, une salle de bains avec water-closet, une deuxième chambre à coucher avec placards.

b) en copropriété et indivision forcée :

- cent vingt-quatre/neuf cent dixièmes (124/910èmes) dans les parties communes spéciales du bâtiment arrière ;
- cent vingt-quatre/deuxmillièmes (124/2.000èmes) dans les parties communes générales y compris le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

le jardin dont l'accès se fait par la salle à manger.

Identifiant parcellaire : section F 0064T7P0003

- **Le LOFT numéro trois (3)**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- au niveau du premier étage : un hall d'entrée avec vestiaire, un water-closet séparé, un lavabo séparé, un living, un escalier menant au niveau mezzanine premier étage, une cuisine américaine, une salle à manger avec accès à la terrasse, une terrasse.
- au niveau mezzanine premier étage : un escalier venant du premier étage, un dégagement, une chambre à coucher avec placards, une salle de bains avec water-closet, une deuxième chambre à coucher avec placards et avec accès à la terrasse, une terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

- cent trente-cinq/neuf cent dixièmes (135/910èmes) dans les parties communes spéciales du bâtiment arrière ;
- cent trente-cinq/deuxmillièmes (135/2.000èmes) dans les parties communes générales y compris le terrain.

Identifiant parcellaire : section F 0064T7P0004

- **Le LOFT numéro quatre (4)**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- au niveau du premier étage : un hall d'entrée avec vestiaire, un water-closet séparé, un lavabo séparé, une cuisine américaine, un living, un escalier menant vers le niveau mezzanine premier étage, une salle à manger avec accès à la terrasse, une terrasse.
- au niveau mezzanine premier étage : un escalier venant du premier étage, un dégagement, une chambre à coucher, une salle de bains avec water-closet, une deuxième chambre à coucher avec placards.

b) en copropriété et indivision forcée :

- cent/neuf cent dixièmes (100/910èmes) dans les parties communes spéciales du bâtiment arrière ;
- cent/deuxmillièmes (100/2.000èmes) dans les parties communes générales y compris le terrain.

Identifiant parcellaire : section F 0064T7P0006

- **Le LOFT numéro cinq (5)**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :



- au niveau du premier étage : un hall d'entrée avec vestiaire, une buanderie, un couloir, un water-closet séparé, un lavabo séparé, une salle à manger, une cuisine américaine, un living, un escalier menant au niveau mezzanine premier étage.
- au niveau mezzanine premier étage : un escalier venant du premier étage, un dégagement, un water-closet séparé, une salle de douche avec lavabo, une chambre à coucher avec placards, une deuxième chambre à coucher avec salle de bains avec placards et accès à une terrasse, une terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

- cent septante/neuf cent dixièmes (170/910èmes) dans les parties communes spéciales du bâtiment arrière ;
- cent septante/deuxmillièmes (170/2.000èmes) dans les parties communes générales y compris le terrain.

Identifiant parcellaire : section F 0064T7P0007

- **Le LOFT numéro six (6)**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- au niveau du rez-de-chaussée : un hall d'entrée, un bureau avec accès à un jardin, un escalier menant au niveau mezzanine rez-de-chaussée.
- au niveau mezzanine rez-de-chaussée : un escalier venant du rez-de-chaussée et menant au premier étage, un bureau.

- au niveau du premier étage : un escalier venant du niveau mezzanine rez-de-chaussée, un dégagement, un water-closet séparé, un lavabo séparé, une cuisine américaine, un living avec un escalier menant au niveau mezzanine premier étage, une salle à manger, un hall d'entrée avec vestiaire.

- au niveau mezzanine premier étage : un escalier venant du premier étage, un dégagement, une chambre à coucher avec placards, salle de douche et lavabo et accès à une terrasse, une terrasse, une salle de bains avec water-closet, une deuxième chambre à coucher avec placards.

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent dix/neuf cent dixièmes (210/910èmes) dans les parties communes spéciales du bâtiment arrière ;
- deux cent dix/deuxmillièmes (210/2.000èmes) dans les parties communes générales y compris le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

le jardin dont l'accès se fait par le bureau au rez-de-chaussée.

Identifiant parcellaire : section F 0064T7P0011

Ci-après dénommé « le bien » ou « le complexe immobilier ».

ORIGINE DE PROPRIETE

A ce sujet, il nous a été déclaré ce qui suit :

Originellement, l'immobile prédécrit appartenait à Monsieur Jules Justinien JAUNIAUX et son épouse Madame Virginie DENAYER, à Wauthier-Braine, pour l'avoir acquis de Madame Elisabeth Alexandrine DE BEVER, à Saint-Gilles, aux termes d'un acte reçu par le notaire René Van Beneden, à Schaerbeek, le vingt janvier mil neuf cent quarante-deux, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le trois février mil neuf cent quarante-deux, volume 2407, numéro 8.

Les époux JAUNIAUX-DENAYER, prénommés, sont décédés respectivement à Bruxelles, le douze février mil neuf cent septante-et-un et à Ixelles, le six octobre mil neuf cent quatre-vingt-trois, laissant pour seules héritières légales et réservataires, leurs deux filles, Madame Anne JAUNIAUX, et Madame Marie-Thérèse JAUNIAUX, épouse de Monsieur Paul HENRY, à

Woluwe-Saint-Lambert, chacune à concurrence d'une moitié en pleine propriété. Madame Marie-Thérèse JAUNIAUX, prénommée, est décédée à Bruxelles, le vingt-sept novembre mil neuf cent nonante-cinq, laissant pour seul héritier légal et réservataire, son époux survivant, Monsieur Paul HENRY, prénommé.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Roger Demuylder, à Etterbeek, le dix-neuf octobre mil neuf cent septante-deux, Madame Marie-Thérèse JAUNIAUX, prénommée, a fait donation à son époux Monsieur Paul HENRY, prénommé, de la pleine propriété de tous les biens meubles et immeubles composant sa succession.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Lucas Boels, à Saint-Gilles, le douze septembre deux mil deux, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-deux octobre suivant, sous la formalité 48-T-22102002-06914, Monsieur Paul HENRY, prénommé, a cédé ses droits indivis dans le bien prédécrit à Madame Anne JAUNIAUX, prénommée, qui en est donc devenue seule propriétaire.

La société BJYC INVEST était propriétaire de l'ensemble de l'immeuble, avant la mise en copropriété de ce dernier, pour l'avoir acquis de Madame JAUNIAUX Anne Marie Henriette, veuve de Monsieur Chabeau Albert, à Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par le notaire Juan Mourlon Beernaert, le treize juillet deux mil six, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, sous la formalité 48-T-14/07/2006-5794.

Concernant l'origine de propriété des différents lots prédécrits :

1. Monsieur **BERLINBLAU Alain** est propriétaire du **local commercial** situé au rez-de-chaussée, ainsi que des **appartements numéros 1, 2 et 3** pour les avoir acquis de la société anonyme BJYC INVEST SA par acte reçu par le Notaire David Mourlon Beernaert, à Bruxelles, le 23 juin 2016, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles le 28 juin suivant, selon la formalité 48-T-28/06/2016-04193.
2. Monsieur **BOUCHLER Mikhail** est propriétaire du **loft numéro 3** et du **parking numéro 3** pour les avoir acquis de la société anonyme BJYC INVEST SA par acte reçu par le Notaire David Mourlon Beernaert, à Bruxelles, le 7 mai 2019, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles le 8 mai suivant, selon la formalité 48-T-08/05/2019-02742.
3. Monsieur **GREGOIRE Olivier** est propriétaire du **loft numéro 4** et du **parking numéro 7** pour les avoir acquis de Madame Thevenin Loulou, par acte reçu le 7 juin 2022, par Maître Kim Lagae, à Bruxelles, transcrit au bureau sécurité juridique de Bruxelles 1, le 16 juin suivant, selon la formalité 48-T-16/06/2022-03854.
Madame Thevenin, prénommée, était propriétaire desdits lots pour les avoir acquis de la société anonyme BJYC INVEST SA par acte reçu par le Notaire David Mourlon Beernaert, à Bruxelles, le 17 septembre 2010, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles le 21 décembre suivant, selon la formalité 48-T-21/12/2010-8393.
4. Monsieur **D'HOORE Ludovic-Henry** est propriétaire du **loft numéro 2** et du **parking numéro 8** pour les avoir acquis de la société anonyme BJYC INVEST SA par acte reçu par le Notaire David Mourlon Beernaert, à Bruxelles, le 27 juin 2016, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles le 28 juin suivant, selon la formalité 48-T-28/06/2016-04194.
5. Monsieur **PAPPALARDO Luca** est propriétaire du **loft numéro 6** et des **parkings numéros 1 et 2** pour les avoir acquis de la société anonyme BJYC INVEST SA par acte reçu par le Notaire David Mourlon Beernaert, à Bruxelles, le 19 juin 2018, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles le 22 juin suivant, selon la formalité 48-T-22/06/2018-03778.



- 8
6. La société **SPRL S SABLON**, Monsieur **SABLON Stefan** et Madame **DE CONINCK Liesbet** sont propriétaires du **loft numéro 1** et des **parkings numéros 4 et 9** pour les avoir acquis de la société anonyme **BJYC INVEST SA** par acte reçu par le Notaire David Mourlon Beernaert, à Bruxelles, le 26 septembre 2014, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles le 30 septembre suivant, selon la formalité 48-T-30/09/2014-06228.
 7. Monsieur **VALDELIEVRE Grégory** est propriétaire du **parking numéro 6** pour l'avoir acquis de la société anonyme **BJYC INVEST SA** par acte reçu par le Notaire David Mourlon Beernaert, à Bruxelles, le 21 juin 2019, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles le 25 juin suivant, selon la formalité 48-T-25/06/2019-03757.
 8. Monsieur **VALDELIEVRE Michel** et Madame **JOUE Marie-Chantal** sont propriétaires du **loft numéro 5** et du **parking numéro 5** pour les avoir acquis de la société anonyme **BJYC INVEST SA** par acte reçu par le Notaire David Mourlon Beernaert, à Bruxelles, le 29 juin 2017, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles le 30 juin suivant, selon la formalité 48-T-30/06/2017-04851.

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

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

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

Mesures administratives

Le comparant déclare qu'à sa connaissance, le bien ne fait l'objet ni d'une procédure ou projet d'expropriation, ni d'une mesure provisoire ou définitive prise dans le cadre de la législation sur l'aménagement du territoire et l'urbanisme et la protection de l'environnement, des monuments et des sites.

DISPOSITIONS REGIONALES EN MATIERE D'URBANISME

En application de l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire du neuf avril deux mil quatre (ou COBAT), le Notaire soussigné a demandé à la Commune de Schaerbeek, de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien prédécrit.

Dans sa réponse du **30 janvier 2023**, cette dernière a indiqué que l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux est la suivante :



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL
DEVELOPPEMENT URBAIN • STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

Nos réf. : RU3436/2022
Vos réf. :

Notaires associés Gérard INDEKEU - Dimitri
CLEENEWERCK de CRAYENCOUR

Votre correspondant :
BOYKENS Barbara
Email : urb.ru-si.275@brucity.be

Avenue Louise 126
1050 Bruxelles

Bruxelles, le 30/01/2023

Madame, Monsieur,

CONCERNE : RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES

Veuillez trouver ci-après les renseignements urbanistiques relatifs à la demande:

introduite le : 19/12/2022
complète le : 04/01/2023
pour un bien sis : Avenue de la Brabançonne 17, 1000 Bruxelles
parcelle cadastrale : 21806F0064/00T007

Ce document est dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

Si les renseignements urbanistiques vous semblent incomplets ou erronés, il convient de nous le notifier endéans les 6 mois qui suivent la présente, via e-mail uniquement à l'adresse urb.ru-si.275@brucity.be en y indiquant en objet notre référence ainsi que l'adresse du bien.

Au-delà de ce délai, toute modification des renseignements urbanistiques devra faire l'objet d'une nouvelle demande (payante).

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos cordiales salutations.

Par délégation du Secrétaire de la Ville :

Michael GOETYNCK
Directeur général

Ans PERSOONS
Echevine de l'Urbanisme



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL
Développement urbain • Stadsontwikkeling
Direction Permis et Renseignements urbanistiques •
Directie Vergunningen en Stedenbouwkundige inlichtingen
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel
T. 02 279 22 11 - urb.ru-si.275@brucity.be
www.bruxelles.be • www.brussel.be

RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES

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 3 mai 2001 et modifié par les arrêtés du 20 mars 2008, 16 juillet 2010, 22 décembre 2010 et 2 mai 2013 en :
 - En zone d'habitation à prédominance résidentielle (voir aussi la carte des bureaux admissibles*)
 - En zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- Dans le périmètre du plan d'aménagement directeur (PAD) dénommé _____ approuvé par arrêté du Gouvernement du _____
- Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS) ;
- Dans le périmètre du permis de lotir (PL) ;

Les zones et les prescriptions littérales du PRAS et du PAD 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, auprès du service urbanisme de la commune.

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

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT).
- Les prescriptions du PRAS précité :
 - * Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (CASBA) est consultable à l'adresse internet suivante : <http://www.casba.irsnvot.be/PRAS/ListaMaille.htm> ;
- Les prescriptions du PAD précité ;
- Les prescriptions du PPAS précité, sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ses dispositions ;
- Les prescriptions du permis de lotir (PL) précité ;
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;
- Les prescriptions du règlement régional d'urbanisme zoné (RRUZ) suivant _____ approuvé par _____ le _____ ;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) visant les jeux de divertissement et les spectacles de charme, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif du 29/04/1993 ;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) sur les dispositifs de publicité, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 22/12/1994 ;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) sur le placement extérieur d'antennes hertziennes, paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et des télévisions, approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 05/03/1998 ;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) sur la fermeture des vitrines commerciales, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 23/03/2000 ;
- Les prescriptions du règlement sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le Parc du Cinquantenaire, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif du 27/02/1992 et publié au Moniteur Belge le 29/04/2008 ; des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire » approuvé en date du 27/02/1992
- Le bien est situé dans le Périmètre d'intérêt régional destiné à recevoir le projet d'intérêt régional (PIR) _____ arrêté par le Gouvernement le _____

Avenue de la Brabançonne 17 (21806F0064/00T007)

- Les prescriptions du règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles ;
- Les prescriptions du règlement sur les trottoirs du 20/12/1963 ;
- Le règlement communal concernant les magasins de nuit et les bureaux privés de télécommunication. (Conseil communal du 24/09/2007) ;
- Les recommandations relatives à la division d'un logement unifamilial (Conseil communal du 09/10/2008) ;
- Les recommandations relatives aux logements pour étudiants (Collège du 17/06/2021) ;
- Les recommandations relatives au coliving (Collège du 17/06/2021) ;
- L'ordonnance relative à l'hébergement touristique (Arrêté du Gouvernement du 24/03/2016) ;

Les prescriptions 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, leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

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

- ~~A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré est repris au plan d'expropriation approuvé par..., autorisant..., à exproprier le bien.~~

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

- ~~A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré se situe dans le périmètre de préemption relatif..., approuvé par arrêté du Gouvernement du...~~

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

- ~~Le bien est inscrit sur la liste de sauvegarde par arrêté du Gouvernement du...~~
- ~~Le bien est classé par arrêté de...~~
- ~~Le bien fait l'objet d'une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde / de classement initiée par arrêté du Gouvernement du...~~
- ~~Le bien est situé en zone de protection (ou à défaut d'une telle zone, à moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monuments/ensembles/ensembles classés ou inscrits sur la liste de sauvegarde;~~
- ~~Le bien fait l'objet d'un plan de gestion patrimoniale, tel que visé aux articles 242 et suivants du CoBAT, suivant...~~
- ~~Le Gouvernement a fait application, pour le bien visé, de l'article 222, § 8, alinéas 2 et 3 du CoBAT : conditions imposées dans le cadre d'une décision du Gouvernement de ne pas entamer la procédure de classement relative au bien concerné / de ne pas le classer.~~

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 :

- ~~Le bien est repris à l'inventaire des sites d'activités inexploités.~~

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

A ce jour, l'administration communale a connaissance que :

- La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du 20/12/1875 ;



- La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du ...
- La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par le Conseil communal en date du ...
- La voirie le long de laquelle se situe le bien n'a pas fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par arrêté royal, par arrêté du Gouvernement ou par le Conseil communal. Les limites sont, si nécessaire, à faire contrôler en soumettant un plan de bornage au géomètre communal.
- La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement établi par le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° ... approuvé par ... en date du ...

8°) Autres renseignements :

- Le bien est compris dans le contrat de quartier suivant ...
- Le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine suivant ...
- Le bien se situe à proximité directe (dans un rayon de 80 m) d'un site visé par l'ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone Natura 2000) :
- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 88c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : www.bruxellesenvironnement.be ;
- Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1985, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;
- Le bien se situe en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation :
- 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 DIRM ;
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égoutage, nous vous invitons à prendre contact avec Vivaqua ;

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 :

- Les permis d'environnement suivants ont été délivrés :

Nihil

- Les demandes d'autorisation d'urbanisme suivantes ont été introduites :

N° de dossier	Objet	Décision	Date
TP 8228	Construire une maison avec un bâtiment pour carrosserie	Délivré	24/08/1894
TP 80043	Transformer rez-de-chaussée et sous-sol en garage	Délivré	28/04/1952
B45/1994	Placer une enseigne lumineuse (régularisation PV 21/85)	Délivré	28/01/1998

Avenue de la Brabançonne 17 (21806F0064/00T007)

B69/2007	Transformer le bâtiment à front de rue afin d'y aménager 3 logements et 1 commerce (44 m²), transformer le bâtiment arrière afin d'y aménager 6 logements et un garage pour 9 voitures	Délivré	17/10/2008
----------	--	---------	------------

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, la ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien :

Ce permis autorise :

Dénomination	Localisation	N°	Destination	Commentaire
Pour le bâtiment situé côté rue	Rez-de-chaussée	1	Commerce	
		1		local technique
		1		local commun
		1		accès carrossable vers le bâtiment situé en intérieur d'îlot
	Entresol	1	Bureau	
	Du 1 étage au 2ème étage	1	Logement	appartement 2 chambres par étage
	3ème étage/combles	1	Logement	appartement 2 chambres (dont une en mezzanine ouverte) en duplex
Pour le bâtiment situé en intérieur d'îlot	Rez-de-chaussée			locaux de stockage
			Parking	emplacements de stationnement
	Rez-de-chaussée/mezzanine Rez	2	Logement	appartements 2 chambres + 1 bureau en duplex et de type loft
	Mezzanine rez-de-chaussée	1		local de stockage
	1er étage/mezzanine 1er	4	Logement	appartements 2 chambres en duplex et de type loft

3°) En ce qui concerne les constats d'infraction :

- Le bien fait l'objet d'un constat d'infraction (références communales, n° de notice du parquet et n° NOVA) dressé le... ayant pour objet...
- La ou les infractions font l'objet de poursuites judiciaires depuis le...
 - La procédure est en cours d'instruction,
 - Un jugement a été rendu le... par... ordonnant...
 - Une procédure d'appel est en cours d'instruction, depuis le...
- La ou les infractions font l'objet d'une procédure d'amende administrative depuis le...
 - Une conciliation préalable est en cours venant à échéance le...
 - La procédure est en cours d'instruction,
 - Une décision est intervenue le... portant sur...
 - Un recours administratif à l'encontre de cette décision a été introduit,
 - Une décision a été rendue par le fonctionnaire compétent ordonnant...
 - Un recours est pendu au Conseil d'Etat.

L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.
 Pour tout renseignement complémentaire, veuillez vous adresser à la CELLULE CONTRÔLE - urb@cityofbrussels.be



- Remarques :**
1. Les renseignements urbanistiques fournis sont valables à la date du présent courrier. Une modification ultérieure de la législation ou la fourniture de nouvelles preuves d'occupation peuvent avoir pour conséquence de modifier les informations fournies.
 2. Le présent document ne dispense pas de sa rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés à l'article 90, § 1 du Code de la Région de Bruxelles-Capitale, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.
 3. Toute personne peut prendre connaissance auprès du service urbanisme de la commune du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'ordonnance du 19 mars 2004 sur l'accès à l'information relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale.
 4. Des copies ou extraits des projets de plans ou des plans approuvés, des permis de lotir non permis, des plans d'alignement et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale. Celle-ci est susceptible de demander des frais relatifs à la délivrance de ces documents.
 5. Le descriptif sommaire n'engage en rien la commune dès lors que celle-ci n'intervient pas dans son élaboration.
- Observations complémentaires :**
- Nous attirons votre attention sur le fait que la situation existante n'est à considérer comme régulière que pour autant que les travaux aient été réalisés conformément au(x) permis d'urbanisme délivré(s) et qu'aucun acte ou travaux n'ait été effectué sans permis d'urbanisme alors qu'un tel permis ait été nécessaire en application des dispositions du Code de la Région de Bruxelles-Capitale.
 - Si la situation décrite ci-dessus diverge de la situation existante de fait, nous vous invitons :
 - soit à introduire un permis d'urbanisme afin de régulariser, autant que faire se peut, la situation existante.
 - soit à nous transmettre des éléments de preuve susceptibles de lever toute ambiguïté sur celle-ci. En effet, en vertu de la loi du 12/07/1993 relative à la délivrance des renseignements urbanistiques, il revient au demandeur de prouver les éléments de preuve à l'appui de sa demande, et ce par toutes voies de droit.
 - A cet égard, nous attirons votre attention sur le fait que depuis le 01/07/1992 toute modification de destination d'un bien ou d'une partie d'un bien, et depuis le 01/12/1993 toute modification du nombre ou de la répartition des logements dans un immeuble d'habitation, doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Les modifications de destination et les divisions d'habitation, doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Les modifications de destination et les divisions d'habitation, doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme.
 - La consultation d'archives à lieu exclusivement sur rendez-vous. Pour ce faire, veuillez retourner le formulaire téléchargeable à l'adresse suivante : <https://www.bruxelles.be/consultation-les-archives-permis-certificat-urbanisme>, dûment complété, par mail : urb.archives@bruxelles.be.
- Des copies (papier ou numérique) de certains documents peuvent être obtenues moyennant acquittement préalable d'une redevance.

Le bien, objet des présentes, n'a fait l'objet ni d'un permis d'urbanisme ni d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu, à l'exception de ce qui est repris ci-avant dans les renseignements urbanistiques.

ETAT DU SOL – IBGE

Le comparant déclare avoir été informé des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol, lesquelles imposent notamment au propriétaire d'un bien immobilier d'obtenir, préalablement à la signature des statuts, une attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement (ci-après l'IBGE) 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.

Le vendeur déclare, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans l'immeuble prédécrit.

Il ressort d'une attestation du sol qui a été délivrée par l'IBGE en date du 23 décembre 2022 que :

1. Identification de la parcelle

N° de parcelle	21806_F_0064_T_007_00
Adresse(s)	Avenue de la Brabançonne 17, 1000 Bruxelles
Classe de sensibilité ³	Zone habitat

2. Catégorie de l'état du sol et obligations

CATEGORIE	2	Parcelle légèrement polluée sans risque
OBLIGATIONS		
Actuellement, il n'y a pas d'obligations concernant la parcelle, que ce soit en cas d'aliénation de droits réels (ex : vente) ou de cession d'un permis d'environnement comportant des activités à risque.		
Attention : certains faits (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.		

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 ?
Mme Van den Borne	13 - Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs 68 - Dépôts de liquides inflammables	1924	1956	NOVA-PROV00879
M. Jauniaux	13 - Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs 68 - Dépôts de liquides inflammables	1956	1970	NOVA-PROV00879/000030065
Albert Chabeau	13 - Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs 68 - Dépôts de liquides inflammables	1971	2000	non
Speedy Belgium	13 - Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs 45.3 - Dépôts de déchets dangereux liquides (excepté ceux de rubrique 45.2) 68 - Dépôts de liquides inflammables	2000	2003	NOVA-52695
BYJC Invest S.A.	68 - Dépôts de liquides inflammables	2005	2007	non

Vous pouvez consulter les permis d'environnement disponibles à Bruxelles Environnement. Pour ce faire, utilisez le [formulaire](#) qui se trouve sur notre site internet et envoyez-le par mail à Empreintes.Autorisations@environnement.brussels. En ce qui concerne les permis d'environnement délivrés par les communes, il convient de contacter la commune dont relève la parcelle.

Etudes et travaux réalisés et leurs conclusions

Bruxelles Environnement dispose des études suivantes pour cette parcelle.

Type étude	Date de l'étude	Conclusions
Reconnaissance de l'état du sol (2005/0681/01)	01/08/2005	Pas de pollution selon les normes Ordonnance du 13/5/2004 mais légère pollution sans risque selon normes Ordonnance du 5/3/2009

4. Validité de l'attestation du sol

Validité	La présente attestation du sol est valide de manière illimitée.
-----------------	---

Le comparant déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol.

Le comparant déclare également :

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

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

**

*

MODIFICATION DE L'ACTE DE BASE

EXPOSE PREALABLE

Lors de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble ci-dessus décrit, qui s'est tenue le 2 décembre 2022, les copropriétaires ont décidé de procéder à la modification de l'acte de base, à la majorité absolue des voix, en modifiant les quotités, selon le rapport du géomètre-expert Jacques Gerbaud, qui restera ci-annexé.

Le procès-verbal de l'assemblée générale du 2 décembre 2022 restera également annexé aux présentes.



Dès lors, Nous avons été requis par la copropriété, représentée par le syndic de l'immeuble, plus amplement qualifié ci-avant et comparant aux présentes de constater sous la forme authentique la décision prise lors de cette assemblée générale des copropriétaires.

Modification des quotités des lots constituant l'immeuble selon le rapport du géomètre-expert Jacques Gerbaud :

ACP BRABANCONNE 17				
LOTS	SURFACES (m²)	Quotités spéciales	Quotités générales	Quotités générales corrigées
BATIMENT AVANT				
Local commercial	58	190	190	82
Appartement 1	89	291	291	126
Appartement 2	64	209	209	90
Appartement 3	95	310	310	134
TOTAL	306	1.000	1.000	432
BATIMENT ARRIERE				
Parking 1	11	11	11	16
Parking 2	11	11	11	16
Parking 3	11	11	11	16
Parking 4	11	11	11	16
Parking 5	11	11	11	16
Parking 6	11	11	11	16
Parking 7	11	11	11	16
Parking 8	11	11	11	16
Parking 9	2	2	2	3
TOTAL	90	90	90	127
LOFT 1	192	171	171	271
LOFT 2	139	124	124	196
LOFT 3	151	135	135	213
LOFT 4	112	100	100	158
LOFT 5	191	170	170	270
LOFT 6	236	210	210	333
TOTAL	1.021	910	910	1.441
TOTAL GENERAL	1.417		2.000	2.000

Suivant le tableau ci-avant, on constate donc que les quotités générales de l'entité avant p 1000 à 432/2000èmes, celles des parkings de 90 à 127/2000èmes et celles des lofts de 1441/2000èmes.

c. Rapport de Quotités

Le comparant a remis, pour être déposés au rang de nos minutes, le document suivant :

- un rapport de calcul des quotités établis par l'expert étant le géomètre-expert Jacques GERBAUD, ayant son siège à 1190 Bruxelles, avenue Van Volxem, 126, en date du 5 avril 2022, lequel rapport restera annexé aux présentes après avoir été lus, commentés, datés et signés par le comparant et Nous Notaire, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte.

Ce rapport demeurera ci-annexé, sans qu'il en résulte une obligation de le transcrire en même temps qu'une expédition des présentes.

Ce document forme, avec les statuts de l'ensemble immobilier, un tout et se complètent mutuellement ; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

Ce document demeurera en conséquence ci-annexé après avoir été certifié véritables et signé « *ne varietur* » par le comparant, et revêtu de la mention d'annexe par le notaire soussigné. Il sera enregistré en même temps que le présent acte et fera désormais partie intégrante de celui-ci.

Le comparant a ensuite déclaré reconnaître sa signature apposée au bas de ce document, voulant que ce document acquière le même degré d'authenticité que s'il était ci-même reproduit.

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

Le comparant a requis le notaire soussigné de modifier la description initiale des lots de sorte que la description des nouveaux lots sera la suivante :

1° DANS LE BATIMENT AVANT :

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE ET DE L'ENTRESOL :

- Le local commercial
- a) en propriété privative et exclusive :
 - au niveau du rez-de-chaussée : le local commercial proprement dit avec sa porte d'entrée ;
 - au niveau de l'entresol : le local archives.
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - quatre-vingt-deux/quatre cent trente-deuxièmes (82/432èmes) dans les parties communes spéciales du bâtiment avant ;
 - quatre-vingt-deux/deuxmillièmes (82/2.000èmes) dans les parties communes générales y compris le terrain.

Identifiant parcellaire : section F 0064T7P0010

AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE :

- L'appartement numéro un (1), comprenant :
 - a) en propriété privative et exclusive :
 - un hall d'entrée, un water-closet séparé, un living, une salle à manger avec accès à une terrasse, une terrasse, une cuisine américaine, une chambre à coucher, une buanderie, une salle de bains avec un water-closet, une deuxième chambre à coucher avec placards
 - b) en copropriété et indivision forcée :
 - cent vingt-six/quatre cent trente-deuxièmes (126/432èmes) dans les parties communes spéciales du bâtiment avant ;
 - cent vingt-six/deuxmillièmes (126/2.000èmes) dans les parties communes générales y compris le terrain.

Identifiant parcellaire : section F 0064T7P0005

AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE :

- L'appartement numéro deux (2), comprenant :
 - a) en propriété privative et exclusive :
 - un hall d'entrée, un living avec accès à une terrasse, une terrasse, une cuisine américaine, un water-closet séparé, une buanderie, une chambre à coucher, une salle de bains, une deuxième chambre à coucher avec placards.
 - b) en copropriété et indivision forcée :
 - nonante/quatre cent trente-deuxièmes (90/432èmes) dans les parties communes spéciales du bâtiment avant ;
 - nonante/deuxmillièmes (90/2.000èmes) dans les parties communes y compris le terrain.

Identifiant parcellaire : section F 0064T7P0008

AU NIVEAU DU TROISIEME ETAGE ET SOUS TOITURE :



- **L'appartement numéro trois (3)**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive :
- au niveau du troisième étage : un hall d'entrée, un living avec accès à une terrasse et escalier menant au niveau sous toiture, une terrasse, une cuisine américaine, un hall de nuit, un water-closet séparé, une chambre à coucher, une salle de douche.
- au niveau sous toiture : un escalier venant du troisième étage, une deuxième chambre à coucher, une salle de bains avec water-closet.
- b) en copropriété et indivision forcée :
- cent trente-quatre/cent trente-deuxièmes (134/432èmes) dans les parties communes spéciales du bâtiment avant ;
- cent trente-quatre/deuxmillièmes (134/2.000èmes) dans les parties communes générales y compris le terrain.

Identifiant parcellaire : section F 0064T7P0009

2° DANS LE BATIMENT ARRIERE :
AU NIVEAU DU SOUS-SOL – REZ-DE-CHAUSSEE – DU NIVEAU MEZZANINE REZ-DE-CHAUSSEE – DU PREMIER ETAGE – DU NIVEAU MEZZANINE PREMIER ETAGE :

- **L'emplacement de parking numéro un (1)**, situé au rez-de-chaussée, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive :
- l'emplacement de parking proprement dit, tel que délimité au sol.
- b) en copropriété et indivision forcée :
- seize/cent vingt-septièmes (16/127èmes) dans les parties communes spéciales des parkings ;
- seize/deuxmillièmes (16/2.000èmes) dans les parties communes générales y compris le terrain.

Identifiant parcellaire : section F 0064T7P0012

- **L'emplacement de parking numéro deux (2)**, situé au rez-de-chaussée, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive :
- l'emplacement de parking proprement dit, tel que délimité au sol.
- b) en copropriété et indivision forcée :
- seize/cent vingt-septièmes (16/127èmes) dans les parties communes spéciales des parkings ;
- seize/deuxmillièmes (16/2.000èmes) dans les parties communes générales y compris le terrain.

Identifiant parcellaire : section F 0064T7P0013

- **L'emplacement de parking numéro trois (3)**, situé au rez-de-chaussée, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive :
- l'emplacement de parking proprement dit, tel que délimité au sol.
- b) en copropriété et indivision forcée :
- seize/cent vingt-septièmes (16/127èmes) dans les parties communes spéciales des parkings ;
- seize/deuxmillièmes (16/2.000èmes) dans les parties communes générales y compris le terrain.

Identifiant parcellaire : section F 0064T7P0014

- **L'emplacement de parking numéro quatre (4)**, situé au rez-de-chaussée, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive :
- l'emplacement de parking proprement dit, tel que délimité au sol.
- b) en copropriété et indivision forcée :
- seize/cent vingt-septièmes (16/127èmes) dans les parties communes spéciales des parkings ;

- seize/deuxmillièmes (16/2.000èmes) dans les parties communes générales y compris le terrain.

Identifiant parcellaire : section F 0064T7P0015

- **L'emplacement de parking numéro cinq (5)**, situé au rez-de-chaussée, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

l'emplacement de parking proprement dit, tel que délimité au sol.

b) en copropriété et indivision forcée :

- seize/cent vingt-septièmes (16/127èmes) dans les parties communes spéciales des parkings ;

- seize/deuxmillièmes (16/2.000èmes) dans les parties communes générales y compris le terrain.

Identifiant parcellaire : section F 0064T7P0016

- **L'emplacement de parking numéro six (6)**, situé au rez-de-chaussée, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

l'emplacement de parking proprement dit, tel que délimité au sol.

b) en copropriété et indivision forcée :

- seize/cent vingt-septièmes (16/127èmes) dans les parties communes spéciales des parkings ;

- seize/deuxmillièmes (16/2.000èmes) dans les parties communes générales y compris le terrain.

Identifiant parcellaire : section F 0064T7P0017

- **L'emplacement de parking numéro sept (7)**, situé au rez-de-chaussée, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

l'emplacement de parking proprement dit, tel que délimité au sol.

b) en copropriété et indivision forcée :

- seize/cent vingt-septièmes (16/127èmes) dans les parties communes spéciales des parkings ;

- seize/deuxmillièmes (16/2.000èmes) dans les parties communes générales y compris le terrain.

Identifiant parcellaire : section F 0064T7P0018

- **L'emplacement de parking numéro huit (8)**, situé au rez-de-chaussée, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

l'emplacement de parking proprement dit, tel que délimité au sol.

b) en copropriété et indivision forcée :

- seize/cent vingt-septièmes (16/127èmes) dans les parties communes spéciales des parkings ;

- seize/deuxmillièmes (16/2.000èmes) dans les parties communes générales y compris le terrain.

Identifiant parcellaire : section F 0064T7P0019

- **L'emplacement de parking numéro neuf (9)**, situé au rez-de-chaussée, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

l'emplacement de parking proprement dit, tel que délimité au sol.

b) en copropriété et indivision forcée :

- trois/cent vingt-septièmes (3/127èmes) dans les parties communes spéciales des parkings ;

- trois/deuxmillièmes (3/2.000èmes) dans les parties communes y compris le terrain.

Identifiant parcellaire : section F 0064T7P0020

- **Le LOFT numéro un (1)**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :



- au niveau du rez-de-chaussée : un hall d'entrée avec vestiaire, un water-closet séparé, un lavabo séparé, un living avec accès à un jardin, un escalier menant au niveau mezzanine rez-de-chaussée, une cuisine américaine, une salle à manger avec accès au jardin.
- au niveau mezzanine rez-de-chaussée : un escalier venant du rez-de-chaussée, un dégagement, un water-closet séparé, un lavabo séparé, une chambre à coucher avec une salle de douche et lavabo, une salle de bains avec water-closet, une deuxième chambre à coucher avec placards et avec accès à une terrasse, une terrasse.

b) en jouissance privative et exclusive :

le jardin dont l'accès se fait par le living et celui dont l'accès se fait par la salle à manger

c) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent septante-et-un/mille quatre cent quarante-et-unièmes (271/1.441èmes) dans les parties communes spéciales du bâtiment arrière ;
- deux septante-et-un/deuxmillièmes (271/2.000èmes) dans les parties communes générales y compris le terrain.

Identifiant parcellaire : section F 0064T7P0002

- **Le LOFT numéro deux (2)**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- au niveau du sous-sol : l'escalier menant au rez-de-chaussée et une pièce ;
- au niveau du rez-de-chaussée : un hall d'entrée avec vestiaire, un water-closet séparé, un lavabo séparé, une cuisine américaine, une salle à manger avec accès à un jardin, un living, un escalier menant au niveau mezzanine rez-de-chaussée et un escalier venant du sous-sol ;
- au niveau mezzanine rez-de-chaussée : un escalier venant du rez-de-chaussée, un dégagement, une chambre à coucher, un bureau, une salle de bains avec water-closet, une deuxième chambre à coucher avec placards.

b) en jouissance privative et exclusive :

le jardin dont l'accès se fait par la salle à manger.

c) en copropriété et indivision forcée :

- cent nonante-six/mille quatre cent quarante-et-unièmes (196/1.441èmes) dans les parties communes spéciales du bâtiment arrière ;
- cent nonante-six/deuxmillièmes (196/2.000èmes) dans les parties communes générales y compris le terrain.

Identifiant parcellaire : section F 0064T7P0003

- **Le LOFT numéro trois (3)**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- au niveau du premier étage : un hall d'entrée avec vestiaire, un water-closet séparé, un lavabo séparé, un living, un escalier menant au niveau mezzanine premier étage, une cuisine américaine, une salle à manger avec accès à la terrasse, une terrasse.
- au niveau mezzanine premier étage : un escalier venant du premier étage, un dégagement, une chambre à coucher avec placards, une salle de bains avec water-closet, une deuxième chambre à coucher avec placards et avec accès à la terrasse, une terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent treize/mille quatre cent quarante-et-unièmes (213/1.441èmes) dans les parties communes spéciales du bâtiment arrière ;
- deux cent-treize/deuxmillièmes (213/2.000èmes) dans les parties communes générales y compris le terrain.

Identifiant parcellaire : section F 0064T7P0004

- **Le LOFT numéro quatre (4)**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- au niveau du premier étage : un hall d'entrée avec vestiaire, un water-closet séparé, un lavabo séparé, une cuisine américaine, un living, un escalier menant vers le niveau mezzanine premier étage, une salle à manger avec accès à la terrasse, une terrasse.

- au niveau mezzanine premier étage : un escalier venant du premier étage, un dégagement, une chambre à coucher, une salle de bains avec water-closet, une deuxième chambre à coucher avec placards.

b) en copropriété et indivision forcée :

- cent cinquante-huit/mille quatre cent quarante-et-unièmes (158/1.441èmes) dans les parties communes spéciales du bâtiment arrière ;

- cent cinquante-huit/deuxmillièmes (158/2.000èmes) dans les parties communes générales y compris le terrain.

Identifiant parcellaire : section F 0064T7P0006

- **Le LOFT numéro cinq (5)**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- au niveau du premier étage : un hall d'entrée avec vestiaire, une buanderie, un couloir, un water-closet séparé, un lavabo séparé, une salle à manger, une cuisine américaine, un living, un escalier menant au niveau mezzanine premier étage.

- au niveau mezzanine premier étage : un escalier venant du premier étage, un dégagement, un water-closet séparé, une salle de douche avec lavabo, une chambre à coucher avec placards, une deuxième chambre à coucher avec salle de bains avec placards et accès à une terrasse, une terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent septante/mille quatre cent quarante-et-unièmes (270/1.441èmes) dans les parties communes spéciales du bâtiment arrière ;

- deux cent septante/deuxmillièmes (270/2.000èmes) dans les parties communes générales y compris le terrain.

Identifiant parcellaire : section F 0064T7P0007

- **Le LOFT numéro six (6)**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- au niveau du rez-de-chaussée : un hall d'entrée, un bureau avec accès à un jardin, un escalier menant au niveau mezzanine rez-de-chaussée.

- au niveau mezzanine rez-de-chaussée : un escalier venant du rez-de-chaussée et menant au premier étage, un bureau.

- au niveau du premier étage : un escalier venant du niveau mezzanine rez-de-chaussée, un dégagement, un water-closet séparé, un lavabo séparé, une cuisine américaine, un living avec un escalier menant au niveau mezzanine premier étage, une salle à manger, un hall d'entrée avec vestiaire.

- au niveau mezzanine premier étage : un escalier venant du premier étage, un dégagement, une chambre à coucher avec placards, salle de douche et lavabo et accès à une terrasse, une terrasse, une salle de bains avec water-closet, une deuxième chambre à coucher avec placards.

b) en jouissance privative et exclusive :

le jardin dont l'accès se fait par le bureau au rez-de-chaussée.

c) en copropriété et indivision forcée :

- trois cent trente-trois/mille quatre cent quarante-et-unièmes (333/1.441èmes) dans les parties communes spéciales du bâtiment arrière ;

- trois cent trente-trois/deuxmillièmes (333/2.000èmes) dans les parties communes générales y compris le terrain.

Identifiant parcellaire : section F 0064T7P0011



22

Les autres descriptions des parties privatives restent inchangées.

Pour restant, l'acte de base du 17 décembre 2010 et l'acte de base modificatif du 22 septembre 2014 précités restent d'application.

DECLARATION PRO FISCO.

Il est ici fait observer que le présent acte modifie l'acte susvanté.

Qu'en conséquence, le présent acte doit être enregistré au droit fixe et ce, conformément à l'article treize du Code des droits d'Enregistrement, d'Hypothèque et de Greffe.

ELECTION DE DOMICILE

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

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL ET D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie, au vu des documents requis par la loi, que l'identité de toutes les parties comparantes est exacte et complète et certifie que les renseignements mentionnés relativement aux personnes morales ont été vérifiés.

DROIT D'ECRITURE

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

DONT ACTE

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude.

Date que dessus.

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

(suivent les signatures)

SMART SYNDIC
Rue Vilain XIII-straat, 53-55
Bruxelles 1000 Brussel Bruxelles
Tél. : 02/542.02.00

Bruxelles, le 02 décembre 2022

ACP BRABANCONNE 17 (N. Entr. : BE0832.594.550)
Avenue de la Brabançonne, 17
1000 Bruxelles
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 02 Décembre 2022

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte :

Copropriétaires présents	3	sur 8	37.50 %	1343.00
Copropriétaires représentés	5	sur 8	62.50 %	657.00
Copropriétaires absents	0	sur 8	0.00 %	0.00
Totaux	8	sur 8	100.00 %	2000.000
AG valide en participants		8	100.00 %	
AG valide en quotités		2000.00	100.00 %	

Copropriétaires présents : BERLINBLAU ALAIN (1000), GREGOIRE OLIVIER (111), PAPPALARDO LUCA (232)
Copropriétaires représentés : BOUCHLER MIKHAIL (146), HENRY DHOORE LUDOVIC (135), SABLON STEFAN (184), VALDELIEVRE Gregory (11), VALDELIEVRE M. c/o ADHOC IMMO (181)

Le 02 Décembre 2022 à 14h00, les copropriétaires de l'immeuble à se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

Listing des présences

Nomination du président et secrétaire de séance

L'Assemblée Générale nomme M Pappalardo Président de séance et le syndic représenté par Kayboub Nafissa assurera le rôle de Secrétaire de Séance.

rôle de Secrétaire de Séance.				
Nomination du président et secrétaire de séance	Oui	2 000.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	2 000.00	-	
	Abstention / Absents	0.00	-	
OUI	BERLINBLAU ALAIN , BOUCHLER MIKHAIL , GREGOIRE OLIVIER , HENRY DHOORE LUDOVIC , PAPPALARDO LUCA , SABLON STEFAN , VALDELIEVRE Gregory , VALDELIEVRE M. c/o ADHOC IMMO			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



[Handwritten signature]

Nomination du Syndic

L'Assemblée Générale confirme la nomination d'Easy Syndic suite à la décision prise lors de l'AG du 2 décembre 2022.

Sa mission démarre le 2 décembre 2022 et son mandat court jusqu'à la prochaine AG Statutaire.

Nous vous rappelons qu'EASY SYNDIC est organisé par départements. Il n'y a donc pas de gestionnaire unique et attiré pour votre immeuble

Pour vos demandes, Nous vous demandons donc de prendre en compte l'organigramme d'EASY SYNDIC qui vous sera joint au PV de votre AG

Votre demande sera transférée au sein du département adéquat et un gestionnaire prendra contact avec vous.

Le département Administratif vous répondra à toutes vos questions à propos du planning des AG et des appels de provisions

Le département Technique vous répondra à toutes vos questions à propos des ascenseurs, du chauffage, des sinistres, des travaux et des modifications des contrats de fournitures

Le département Comptabilité vous répondra à toutes vos questions à propos des décomptes et des paiements

Pour toutes autres questions, ou si vous ne connaissez pas votre contact, vous pouvez les envoyer à info@s-mart-syndic.be ou info@easysyndic.be

Nomination du Syndic	Oui	2 000.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	2 000.00	-	
	Abstention / Absents	0.00	-	
OUI	BERLINBLAU ALAIN , BOUCHLER MIKHAIL , GREGOIRE OLIVIER , HENRY DHOORE LUDOVIC , PAPPALARDO LUCA , SABLON STEFAN , VALDELIEVRE Gregory , VALDELIEVRE M. c/o ADHOC IMMO			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

Signature du contrat et désignation du mandataire

L'Assemblée Générale mandate Monsieur Pappalardo pour signer le contrat avec Easy Syndic.

Monsieur Pappalardo pour signer le contrat avec Easy Syndic.				
Signature du contrat et désignation du mandataire	Oui			Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	2 000.00	100.00 %	
	Voix exprimées	0.00	0.00 %	
	Abstention / Absents	2 000.00	-	
OUI		0.00	-	
BERLINBLAU ALAIN , BOUCHLER MIKHAIL , GREGOIRE OLIVIER , HENRY DHOORE LUDOVIC , PAPPALARDO LUCA , SABLON STEFAN , VALDELIEVRE Gregory , VALDELIEVRE M. c/o ADHOC IMMO				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



Approbation de l'ouverture des comptes par le syndic

L'AG approuve les comptes repris dans bilan après répartition au 30/06/2022 ci-joint qui restera annexé au PV.

Approbation de l'ouverture des comptes par le syndic	Oui	2 000.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	2 000.00	-	
	Abstention / Absents	0.00	-	
OUI	BERLINBLAU ALAIN , BOUCHLER MIKHAIL , GREGOIRE OLIVIER , HENRY DHOORE LUDOVIC , PAPPALARDO LUCA , SABLON STEFAN , VALDELIEVRE Gregory , VALDELIEVRE M. c/o ADHOC IMMO			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

Evaluation et modification des contrats de fournitures et services

L'Assemblée Générale confirme les contrats de fourniture en cours.

L'Assemblée Générale décide de changer le contrat d'entretien de la porte de garage par All Access/ Green Light Sécurité

Madame Pappaladaro propose d'engager une société pour désinfecter pour un nettoyage profond.

Monsieur Gregoire rappelle de fermer les sacs poubelles avant de les jeter.

L'assemblée générale demande au syndic un devis pour un nettoyage tout les deux mois et un nettoyage plus approfondie pour la désinfection du local poubelle/parking.

L'assemblée générale demande un entretien annuel de la toiture et des gouttières.

L'assemblée générale demande un amendement				
Evaluation et modification des contrats de fournitures et services	Oui	2 000.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	2 000.00	-	
	Abstention / Absents	0.00	-	
OUI	BERLINBLAU ALAIN , BOUCHLER MIKHAIL , GREGOIRE OLIVIER , HENRY DHOORE LUDOVIC , PAPPALARDO LUCA , SABLON STEFAN , VALDELIEVRE Gregory , VALDELIEVRE M. c/o ADHOC IMMO			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

Vote du motant et du mandataire pour lequel un copropriétaire peut engager seul l'immeuble pour des prestations supplémentaires et travaux via le syndic

L'Assemblée Générale mandate Mr Pappalardo et Monsieur Gregoire pour engager la copropriété via le syndic pour un montant de maximum 500 euros HTVA, pour les cas d'urgence ou les petites dépenses usuelles.
Le mandat est octroyé jusqu'à la prochaine Assemblée Générale ordinaire.

Personne de contact dans l'immeuble : Mr Pappalardo et Monsieur Gregoire

* Nous vous rappelons que nous traitons chaque copropriété une fois par mois tant pour l'encodage des paiements de vos provisions, que l'encodage des paiements vers les différents prestataires en ce compris les paiements des notes de frais et de remboursement.

pour le remboursement.		2 000.00	100.00 %	Majorité des 2/3
Vote du motant et du mandataire pour lequel un copropriétaire peut engager seul l'immeuble pour des prestations supplémentaires et travaux via le syndic	Oui	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Non	2 000.00	-	
	Voix exprimées	0.00	-	
	Abstention / Absents			
OUI	BERLINBLAU ALAIN , BOUCHLER MIKHAIL , GREGOIRE OLIVIER , HENRY DHOORE LUDOVIC , PAPPALARDO LUCA , SABLON STEFAN , VALDELIEVRE Gregory , VALDELIEVRE M. c/o ADHOC IMMO			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

Fixation du seuil à partir duquel une pluralité de devis doit être recueillie sans l'exigence d'un cahier des charges

La pluralité de devis sera exigée à partir d'un montant de 2000 euros HTVA.

Fixation du seuil à partir duquel une pluralité de devis doit être recueillie sans l'exigence d'un cahier des charges	Oui	2 000.00	100.00 %	Majorité des 2/3 La resolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	2 000.00	-	
	Abstention / Absents	0.00	-	
OUI	BERLINBLAU ALAIN , BOUCHLER MIKHAIL , GREGOIRE OLIVIER , HENRY DHOORE LUDOVIC , PAPPALARDO LUCA , SABLON STEFAN , VALDELIEVRE Gregory , VALDELIEVRE M. c/o ADHOC IMMO			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

Rectification de la répartition des quotes-parts selon le rapport de Moniseur Gerbaud - Géomètre-expert

Le rapport de Monsieur Gerbaud a été annexé à la convocation.

Tel que démontré dans ce rapport, la quotes-parts du bâtiment avant dans les charges communes générales devrait être de 432/2000èmes et au lieu de 1000/2000èmes.

Article 3.88 § 1er, 2° du Code civil, l'assemblée générale décide "à la majorité des quatre cinquième des voix" : de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété".

Tout les frais de modification seront pris en charge par Monsieur Berlinbleau

Décision de rectifier la répartition des quotes-parts sur base du rapport du géomètre expert Gerbaud

L'assemblée générale donne son accord pour le changement de l'acte de base. Celui-ci reprendra la répartition des quotes-part reprises dans le rapport du géomètre Expert Mr Gerbaud.

Les frais de changement seront à charge de Mr Berlinblau.

Décision de rectifier la répartition des quotes-parts sur base du rapport du géomètre expert Gerbaud	Oui	2 000,00	100,00 %	Unanimité La résolution est acceptée.
	Non	0,00	0,00 %	
	Voix exprimées	2 000,00	-	
	Abstention / Absents	0,00	-	
OUI	BERLINBLAU ALAIN , BOUCHLER MIKHAIL , GREGOIRE OLIVIER , HENRY DHOORE LUDOVIC , PAPPALARDO LUCA , SABLON STEFAN , VALDELIEVRE Gregory , VALDELIEVRE M. c/o ADHOC IMMO			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

Désignation du Notaire Mourlon Beernaert

Monsieur Berlinblau décide d'entamer les démarches avec le notaire Gérard Indekeu et non le notaire Mourlon Beernaert.

Désignation du Notaire Mourlon Beernaert	Oui	2 000.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	2 000.00	-	
	Abstention / Absents	0.00	-	
OUI	BERLINBLAU ALAIN , BOUCHLER MIKHAIL , GREGOIRE OLIVIER , HENRY DHOORE LUDOVIC , PAPPALARDO LUCA , SABLON STEFAN , VALDELIEVRE Gregory , VALDELIEVRE M. c/o ADHOC IMMO			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

Mandat donné au syndic pour signer l'acte de base et le règlement général de copropriété modificatifs

L'assemblée générale décide de mandater le syndic pour la signature de l'acte de base modificatif et le règlement de copropriété modificatif.

Monsieur Berlinbau qui l'assemblée générale à 15h04.

Monsieur Berlinblau qui l'assemblée générale a 15/04/2024.				
Mandat donné au syndic pour signer l'acte de base et le règlement général de copropriété modificatifs	Oui	2 000.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	2 000.00	-	
	Abstention / Absents	0.00	-	
OUI	BERLINBLAU ALAIN , BOUCHLER MIKHAIL , GREGOIRE OLIVIER , HENRY DHOORE LUDOVIC , PAPPALARDO LUCA , SABLON STEFAN , VALDELIEVRE Gregory , VALDELIEVRE M. c/o ADHOC IMMO			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

Prévention incendie

Selon l'AR du 07 juillet 1994 (modifié par l'AR du 07 décembre 2016), les normes de base pour la prévention contre les incendies et les explosions ne sont pas d'application pour :

- les bâtiments élevés (supérieur à 25m) et moyens (entre 10m et 25m), pour lesquels la demande de permis de bâtir a été introduite avant le 26 mai 1995 ;

- les bâtiments bas (inférieurs à 10m) pour lesquels la demande de permis de bâtir a été introduite avant le 1er janvier 1998.

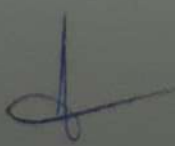
Le syndic rappelle que l'immeuble doit être conforme avec le dernier rapport du SIAMU délivré (généralement lors du dernier permis d'urbanisme).

Les moyens de prévention sont laissés à l'appréciation du service incendie lorsque celui établit un rapport. En l'absence de rapport, il appartient aux copropriétaires d'estimer les risques possibles et de prendre les mesures qu'ils estiment les plus sûres. Le syndic rappelle que certains moyens de prévention sont peu onéreux (extincteurs, détecteurs, ...).

L'Assemblée Générale décide de placer 2 détecteurs de fumée dans les communs au cas où ces derniers ne s'y retrouvent pas.

L'Assemblée Générale décide de demander 2 devis pour un audit générale du bâtiment.

Prévention incendie	Oui	2 000.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	2 000.00	-	
	Abstention / Absents	0.00	-	
OUI	BERLINBLAU ALAIN , BOUCHLER MIKHAIL , GREGOIRE OLIVIER , HENRY DHOORE LUDOVIC , PAPPALARDO LUCA , SABLON STEFAN , VALDELIEVRE Gregory , VALDELIEVRE M. c/o ADHOC IMMO			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



Attestation de conformité électrique de l'installation des communs

Les prescriptions de sécurité auxquelles doit satisfaire toute installation électrique domestique réalisée à partir du 1er octobre 1981 sont reprises dans le règlement général sur les Installations électriques (RGIE) rendu obligatoire par l'arrêté royal du 10 mars 1981.

Installation électrique domestique : on entend par installation électrique domestique, entre autres les Parties communes d'un ensemble résidentiel : locaux d'un ensemble résidentiel appartenant en copropriété aux propriétaires des unités d'habitation et éventuellement d'unités de travail domestique.

Depuis Juin 2020, les locaux techniques des parties communes d'immeuble résidentiel sont à présent considérées comme des **installations électriques non domestiques**, avec un contrôle tous les 5 ans. On entend par local technique, un local propre/spécifique/réservé pour la chaudière de l'immeuble, pour la ventilation, les compteurs de gaz, les compteurs électriques, pour l'ascenseur ou pour tout autre installation technique commune dans l'immeuble. Ce local peut être situé au rez-de-chaussée, aux étages, caves,...

Cas des installations électriques réalisées avant le 1er octobre 1981 : Si l'installation électrique n'a pas subi de changement important ou d'extension notable, il n'y a pas d'obligation de contrôle périodique. Toutefois, il est conseillé de veiller au respect des principes élémentaires de sécurité et d'équiper les installations d'un certain nombre de dispositifs de sécurité.

En cas de doute, le syndic conseille fortement de faire vérifier les installations par un spécialiste.

Coordonnées de Monsieur Leblicq : bjyc.location@gmail.com - 0478 96 11 33 - Av de la Sapinière n°20 -

Les copropriétaires se déclarent valablement informés et décident de demander au syndic de prendre contact avec le promoteur immobilier pour récupérer l'éventuelle attestation.

Ce point est reporté à la prochaine assemblée générale.

Mise en conformité ascenseur

Chaufferie

Nomination du Conseil de copropriété

L'Assemblée Générale décide de ne pas nommer de Conseil de Copropriété.

Nomination du Conseil de copropriété	Oui	2 000.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	2 000.00	-	
	Abstention / Absents	0.00	-	
OUI	BERLINBLAU ALAIN , BOUCHLER MIKHAIL , GREGOIRE OLIVIER , HENRY DHOORE LUDOVIC , PAPPALARDO LUCA , SABLON STEFAN , VALDELIEVRE Gregory , VALDELIEVRE M. c/o ADHOC IMMO			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

Nomination du commissaire aux comptes

L'Assemblée Générale nomme M Pappalardo comme Commissaire aux comptes.

Les comptes seront envoyés au commissaire avant la prochaine AGO. Ceux-ci devront être contrôlés (remarques éventuelles) dans les 10 jours après l'envoi des comptes afin de permettre l'envoi des décomptes individuels aux copropriétaires avant l'Assemblée.

Nous nous permettons de vous rappeler que si les comptes ne sont pas approuvés en Assemblée Générale, les propriétaires qui ont un décompte créditeur ne pourront pas être remboursés et nous ne pourrions poursuivre valablement les propriétaires qui seraient en défaut de paiement.

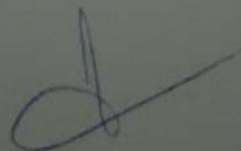
De plus, des frais administratifs seront portés en compte pour toutes modifications demandées après l'envoi des décomptes qui n'auraient pas été vérifiés par le commissaire.

Nous vous informons également que lors de l'Assemblée Générale, il ne vous sera pas possible de poser des questions comptables. Seule l'approbation des comptes sera à l'ordre du jour. En effet, la personne tenant votre Assemblée n'a pas la formation de comptable.

Si vous avez des questions, nous vous invitons donc à nous contacter

Nomination du commissaire aux comptes	Oui	2 000.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	2 000.00	-	
	Abstention / Absents	0.00	-	
OUI	BERLINBLAU ALAIN , BOUCHLER MIKHAIL , GREGOIRE OLIVIER , HENRY DHOORE LUDOVIC , PAPPALARDO LUCA , SABLON STEFAN , VALDELIEVRE Gregory , VALDELIEVRE M. c/o ADHOC IMMO			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

Recouvrement de charges et procédures judiciaires



Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les quinze jours de la date d'invitation à payer les acomptes et/ou les décomptes des charges communes. La copropriété se réserve le droit suivant décision d'AG, d'appliquer au copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de quinze jours et sans mise en demeure, une indemnité de dix pour cent du montant dû, sans préjudice à l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts avec un minimum de 125 euros. En outre des intérêts de retard au taux de 8% seront dus de plein droit à compter de la date limite d'exigibilité dont question ci-dessus. Les indemnités versées seront réunies et feront partie du fonds de réserve pour la gestion de l'immeuble.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, pourront être poursuivis judiciairement par le syndic, conformément à l'article 577-8 paragraphe 4, 6° du Code civil.

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 de la provision pour charges communes, laquelle doit rester intacte. Son montant est sujet à réajustement selon l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause, la couverture de douze mois de charges.

Recouvrement des charges communes : Le syndic en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires. A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

a) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues, il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant. A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

b) à toucher à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant.

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

c) à réclamer aux copropriétaires, à titre de provision en proportion de leurs quotités dans l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes. Tous et chacun des 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.

d) à imputer au copropriétaire resté en défaut de paiement, à titre de charges privatives, tous les frais de recouvrement et de procédure.

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 éventuelles des susdites dispositions.

Chacun des copropriétaires accepte expressément d'être considéré comme ayant individuellement marqué son accord (i) pour toute procédure intentée/à intenter – au besoin par le biais d'une ratification – et (ii) sur la délégation de pouvoirs que comporte, à son égard et à celui des locataires, la mise en application éventuelles des susdites dispositions.

L'assemblée générale marque d'ores et déjà son accord pour que, dans le cadre d'une procédure intentée par la copropriété ou diligentée à son encontre, le syndic fasse appel, pour compte de la copropriété, à l'avocat usuellement désigné par la copropriété, ou, à défaut, à un avocat choisi par le syndic. L'assemblée générale confirmera le mandat donné à l'avocat qui serait mandaté pour le compte de la copropriété, tant comme demanderesse (pour le recouvrement judiciaire et l'exécution, en ce compris la saisie immobilière) que comme défenderesse.

L'assemblée générale confère au besoin au syndic le pouvoir de donner la mainlevée de la saisie immobilière en son nom.

L'assemblée générale décide de souscrire à l'assurance recouvrement de charges

Recouvrement de charges et procédures judiciaires	Oui	2 000.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	2 000.00	-	
	Abstention / Absents	0.00	-	
OUI	BERLINBLAU ALAIN , BOUCHLER MIKHAIL , GREGOIRE OLIVIER , HENRY DHOORE LUDOVIC , PAPPALARDO LUCA , SABLON STEFAN , VALDELIEVRE Gregory , VALDELIEVRE M. c/o ADHOC IMMO			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

Vote du budget

L'Assemblée Générale approuve le budget de 6000 € pour l'exercice du 1/07/2022 au 30/06/2023

Un appel de provision sera donc envoyé aux copropriétaires tenant compte du budget voté. Le montant sera appelé une seule fois sur l'année mais est à payer à chaque début de trimestre suivant l'exercice comptable même si celui-ci a déjà commencé.

En fin d'exercice, il est demandé de continuer à payer les provisions jusqu'au prochain vote du budget.

En fin d'exercice, il est donné le bilan du vote du budget.				
Vote du budget	Oui	2 000.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	2 000.00	-	
	Abstention / Absents	0.00	-	
OUI	BERLINBLAU ALAIN , BOUCHLER MIKHAIL , GREGOIRE OLIVIER , HENRY DHOORE LUDOVIC , PAPPALARDO LUCA , SABLON STEFAN , VALDELIEVRE Gregory , VALDELIEVRE M. c/o ADHOC IMMO			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

Appels de provisions

Le syndic explique que l'appel de provisions trimestriel sera envoyé une seule fois pour l'année.

Les copropriétaires doivent prévoir le paiement de leur trimestrialité et ce en début de trimestre. Attention aux rappels de paiements, cela engendre des frais privés.

Il est demandé également aux copropriétaires de payer le premier trimestre de l'exercice comptable à savoir au 1/07/2022 au 30/06/2023 Ils feront une compensation entre les paiements déjà effectués et la somme due à ce jour.

Une fois l'exercice terminé, il est important de continuer à payer les provisions jusqu'au prochain appel de provisions.

ATTENTION : BIEN VERSER LE MONTANT DES PROVISIONS SUR LE COMPTE DE LA COPROPRITE ET NON SUR LE COMPTE D'EASY SYNDIC

Fonds de roulement

Au 01/07/2022 le fonds de roulement est de 0 €.

L'Assemblée Générale décide d'alimenter un fonds de roulement pour un montant de 1500 euros annuel.

Fonds de roulement	Oui	2 000.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	2 000.00	-	
	Abstention / Absents	0.00	-	
OUI	BERLINBLAU ALAIN , BOUCHLER MIKHAIL , GREGOIRE OLIVIER , HENRY DHOORE LUDOVIC , PAPPALARDO LUCA , SABLON STEFAN , VALDELIEVRE Gregory , VALDELIEVRE M. c/o ADHOC IMMO			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

Maintien ou augmentation du fonds de réserve

Au 01/07/2022 le fonds de réserve est de 6500.16€
L'assemblée générale décide de ne pas alimenter le fonds de réserve.

L'assemblée générale décide de ne pas alimenter le fonds de réserve				0.00	0.00 %	Majorité absolue
Maintien ou augmentation du fonds de réserve	Oui		2 000.00	100.00 %	La résolution est rejetée.	
	Non		2 000.00	-		
	Voix exprimées		0.00	-		
	Abstention / Absents					
OUI						
NON	BERLINBLAU ALAIN , BOUCHLER MIKHAIL , GREGOIRE OLIVIER , HENRY DHOORE LUDOVIC , PAPPALARDO LUCA , SABLON STEFAN , VALDELIEVRE Gregory , VALDELIEVRE M. c/o ADHOC IMMO					
ABSTENTION / ABSENTS						

Refus d'alimenter le fonds de réserve

L'assemblée générale décide de ne pas alimenter le fonds de réserves.

L'assemblée générale décide de :				
Refus d'alimenter le fonds de réserve	Oui	2 000.00	100.00 %	Majorité des 4/5
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	2 000.00	-	
	Abstention / Absents	0.00	-	
OUI	BERLINBLAU ALAIN , BOUCHLER MIKHAIL , GREGOIRE OLIVIER , HENRY DHOORE LUDOVIC , PAPPALARDO LUCA , SABLON STEFAN , VALDELIEVRE Gregory , VALDELIEVRE M. c/o ADHOC IMMO			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

Fixation de la date de l'assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale décide de fixer la date de la prochaine assemblée générale au 18 septembre 2023 à 17h00.

Fixation de la date de l'assemblée générale ordinaire	Oui	2 000.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	2 000.00	-	
	Abstention / Absents	0.00	-	
OUI	BERLINBLAU ALAIN , BOUCHLER MIKHAIL , GREGOIRE OLIVIER , HENRY DHOORE LUDOVIC , PAPPALARDO LUCA , SABLON STEFAN , VALDELIEVRE Gregory , VALDELIEVRE M. c/o ADHOC IMMO			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

Tour de table

Monsieur Grégoire rappelle qu'il ne faut pas utiliser de sac "Delhaize" pour les poubelles mais bien des sacs appropriés.

Il rappelle également l'importance de bien fermer la porte en attendant la réparation de celle-ci.

Concernant le scooter abandonné dans la cours, Monsieur Thierry enverra le numéro de châssis au syndic.

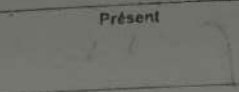
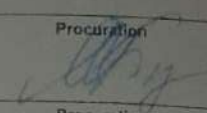
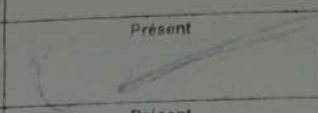
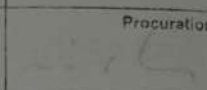
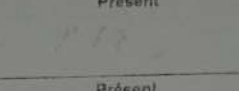
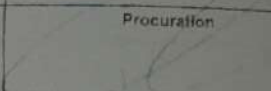
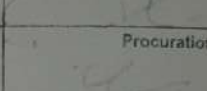
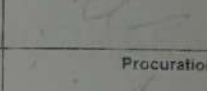
Feuille de présence

Assemblée générale du 02/12/2022 à 14h00
Rue Vilain XIII 53-55 1000 Bruxelles

ACP BRABANCONNE 17 (N. Entr. : BE0832.594.550) Avenue
de la Brabançonne, 17 1000 Bruxelles 01/07/2022 -
30/06/2023

SMART SYNDIC

Rue Vilain XIII-straat, 53-55 Bruxelles 1000 Brussel Bruxelles Tél. : 02/542.02.00 / Fax :

Copropriétaire	Quotités	Signature	
		Présent	Procuration
BERLINBLAU ALAIN	1000.000		
BOUCHLER MIKHAIL	146.000	Présent	
GREGOIRE OLIVIER	111.000		Procuration
HENRY DHOORE LUDOVIC	135.000	Présent	
PAPPALARDO LUCA	232.000		Procuration
SABLON STEFAN	164.000	Présent	
VALDELIEVRE Gregory	11.000	Présent	
VALDELIEVRE M. c/o ADHOC IMMO	181.000	Présent	
Totaux :	2000.000	8	

Les membres du bureau certifient exacte la feuille de présence faisant apparaître que 8 copropriétaires sont présents ou représentés.

A la présente sont annexés :
5 pouvoirs.

Le Président,



Je soussigné(s) Monsieur/Madame Schelen donnerons par la présente tous pouvoirs à

Arthur Thiery ou à défaut à _____

à l'effet de :

- représenter et exercer tous les droits que j'aurais/nous aurions pu y exercer
- prendre part en mon/notre nom à toutes délibérations, discussions ainsi qu'aux votes
- signer tout document d'administration qui serait nécessaire
- substituer et, plus généralement, faire le nécessaire pour assurer ma/notre représentation à ladite Assemblée Générale, ou à celle qui se tiendrait ultérieurement, avec le même ordre du jour, en cas d'insuffisance du quorum lors de la première réunion

Afin de permettre à votre mandant de faire clairement valoir votre point de vue en séance et d'éviter tout malentendu ultérieur, il est fortement recommandé de préciser vos instructions de vote ci-dessous.

Point n° / Instruction de vote

1	
2	
3	
4	
5	

Fait à Bruxelles le 23/11/21 Signature _____

Extraits de la loi du 2 juin 2010 modifiant et complétant les dispositions du code civil relatives à la copropriété

Art 567-6 § 1er. Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

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, 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.

§ 2. L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

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.

LE SYNDIC NE PEUT PAS RECEVOIR DE PROCURATION

[Signature]

Je/nous soussigné(s) Monsieur/Madame Mr Ludovic D'HOORE... donnerons par la présente tous pouvoirs à

Mme Marie Buldu ou à défaut à M Luca Pappalardo

à l'effet de :

- à l'Assemblée Générale des copropriétaires le vendredi 02 décembre 2022 à 14h00
- me/nous représenter et exercer tous les droits que j'aurais/nous aurions pu y exercer
- prendre part en mon/notre nom à toutes délibérations, discussions ainsi qu'aux votes
- signer tout document d'administration qui serait nécessaire
- substituer et, plus généralement, faire le nécessaire pour assurer ma/notre représentation à ladite Assemblée Générale, ou à celle qui se tiendrait ultérieurement, avec le même ordre du jour, en cas d'insuffisance du quorum lors de la première réunion

Afin de permettre à votre mandant de faire clairement valoir votre point de vue en séance et d'éviter tout malentendu ultérieur, il est fortement recommandé de préciser vos instructions de vote ci-dessous.

Point n° / instruction de vote

Fait à Dakar, Senegal, le 30 novembre 2022 Signatures :



Extraits de la loi du 2 juin 2010 modifiant et complétant les dispositions du code civil relatives à la copropriété

Art 557-6 § 1er. Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

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, 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.

§ 5. L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

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.

LE SYNDIC NE PEUT PAS RECEVOIR DE PROCURATION



PROCURATION - ACP BRABANCONNE 17

Je/ nous soussigné(s) Monsieur/Madame VALDENEVRE LOT 5 donnons par la présente tous pouvoirs à

LUCA PAPPALARDO ou à défaut à _____

- à l'effet de :
- ☒ Va à l'Assemblée Générale des copropriétaires le vendredi 02 décembre 2022 à 14h00
 - ☒ Va me/nous représenter et exercer tous les droits que j'aurais/nous aurions pu y exercer
 - ☒ Prendre part en mon/notre nom à toutes délibérations, discussions ainsi qu'aux votes
 - ☒ Signer tout document d'administration qui serait nécessaire
 - ☒ Substituer et, plus généralement, faire le nécessaire pour assurer ma/notre représentation à ladite Assemblée Générale, ou à celle qui se tiendrait ultérieurement, avec le même ordre du jour, en cas d'insuffisance du quorum lors de la première réunion

Afin de permettre à votre mandant de faire clairement valoir votre point de vue en séance et d'éviter tout malentendu ultérieur, il est fortement recommandé de préciser vos instructions de vote ci-dessous :

Point n° / Instruction de vote

Bon pour Pappalardo

Fait à Arcen le 25/11/2022 Signature : _____

Extraits de la loi du 2 juin 2010 modifiant et complétant les dispositions du code civil relatives à la copropriété

Art 557-6 § 1er. Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

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, 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.

§ 5. L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

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.

LE SYNDIC NE PEUT PAS RECEVOIR DE PROCURATION

SMART SYNDIC - Rue Vilain XIII-strat, 63-55 - Bruxelles 1000 Brussel Bruxelles - Tél 02/542.02.00

Je/nous soussigné(s) Monsieur/Madame Beuchler Marc donnerons par la présente tous pouvoirs à

Beuchler Marc ou à défaut à _____

- a l'effet de :
- « à l'Assemblée Générale des copropriétaires le vendredi 02 décembre 2022 à 14h00
 - « me/nous représenter et exercer tous les droits que j'aurais/nous aurions pu y exercer
 - « prendre part en mon/notre nom à toutes délibérations, discussions ainsi qu'aux votes
 - « signer tout document d'administration qui serait nécessaire
 - « substituer et, plus généralement, faire le nécessaire pour assurer ma/notre représentation à ladite Assemblée Générale, ou à celle qui se tiendrait ultérieurement, avec le même ordre du jour, en cas d'insuffisance du quorum lors de la première réunion

Afin de permettre à votre mandant de faire clairement valoir votre point de vue en séance et d'éviter tout malentendu ultérieur, il est fortement recommandé de préciser vos instructions de vote ci-dessous.

Point n° / instruction de vote

/	
/	
/	
/	
/	

Fait à Bruxelles, le 02.10.2022 Signature : [Signature]

Extraits de la loi du 2 juin 2010 modifiant et complétant les dispositions du code civil relatives à la copropriété

Art 557-6 § 1er. Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

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, 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.

§ 5. L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

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.

LE SYNDIC NE PEUT PAS RECEVOIR DE PROCURATION

ACP Brabançonne 17 - Budget prévisionnel et liste fournisseur

Budget prévisionnel 2022-2023

Entretien porte de garage	335,45 €	345,51 €
Nettoyage	72,60 €	1 800,00 €
Electricité bâtiment avant	196,12 €	202,00 €
Electricité bâtiment arr	152,62 €	157,20 €
Honoraire syndic	4 791,46 €	1 500,00 €
Assurance	2 058,04 €	2 119,78 €
Frais bancaire et frais administratif	161,76 €	166,61 €
Autre		1 000,00 €
	7 768,05 €	7 291,11 €

Le syndic propose d'appeler 7 300 € pour la période du 1/07/2022 au 30/06/2023.

Liste fournisseur

Assurance incendie	AG Assurance
Electricité commun	Engie
Entretien porte de garage	Thyssenkrupp
Nettoyage	

ACP BRABANCONNE 17
Avenue de la Brabançonne, 17
1000 Bruxelles
N° ent. : BE0832.594.550
Exercice : du 01/07/2021 au 30/06/2022

Bilan après répartition au 30/06/2022

ACTIF		PASSIF	
4100 - Copropriétaires - Fonds de réserve	4 839.25	160000 - Fonds de réserve	6 500.16
4101 - Copropriétaires - Fonds de roulement	7 315.38	440 - Fournisseurs	8 317.48
551 - Compte vue (Roulement)	2 923.76	499000 - Compte d'attente	260.75
GKCCBE88 BE30 0689 3574 7711	2 923.76		
15 078.39		15 078.39	

pour tous pouvoirs pour la sauvegarde des intérêts de la copropriété, son représentant est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

i) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues. Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant. A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

ii) à toucher à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant.

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

iii) à réclamer aux copropriétaires, à titre de provision en proportion de leurs quotités dans l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes. Tous et chacun des 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.

iv) à imputer au copropriétaire resté en défaut de paiement, à titre de charges privatives, tous les frais de recouvrement et de procédure.

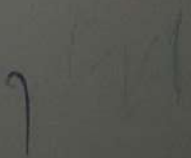
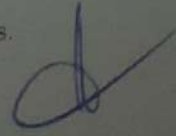
Tous les copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelles des susdites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

Chacun des copropriétaires accepte expressément d'être considéré comme ayant individuellement marqué son accord (i) pour toute procédure intentée/à intenter – au besoin par le biais d'une ratification – et (ii) sur la délégation de pouvoirs que comporte, à son égard et à celui des locataires, la mise en application éventuelles des susdites dispositions.

L'assemblée générale marque d'ores et déjà son accord pour que, dans le cadre d'une procédure intentée par la copropriété ou diligentée à son encontre, le syndic fasse appel, pour compte de la copropriété, à l'avocat usuellement désigné par la copropriété, ou, à défaut, à un avocat choisi par le syndic. L'assemblée générale confirmera le mandat donné à l'avocat qui sera mandaté pour le compte de la copropriété, tant comme demanderesse (pour le recouvrement judiciaire et l'exécution, en ce compris la saisie immobilière) que comme défenderesse.

L'assemblée générale confère au besoin au syndic le pouvoir de donner la mainlevée de la saisie immobilière en son nom.

L'assemblée générale décide de souscrire à l'assurance recouvrement de charges.



Recouvrement de charges et procédures judiciaires	Oui	2 000.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	2 000.00	-	
	Abstention / Absents	0.00	-	
OUI	BERLINBLAU ALAIN , BOUCHLER MIKHAIL , GREGOIRE OLIVIER , HENRY DHOORE LUDOVIC , PAPPALARDO LUCA , SABLON STEFAN , VALDELIEVRE Gregory , VALDELIEVRE M. c/o ADHOC IMMO			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

Vote du budget

L'Assemblée Générale approuve le budget de 6000 € pour l'exercice du 1/07/2022 au 30/06/2023

Un appel de provision sera donc envoyé aux copropriétaires tenant compte du budget voté. Le montant sera appelé une seule fois sur l'année mais est à payer à chaque début de trimestre suivant l'exercice comptable même si celui-ci a déjà commencé. En fin d'exercice, il est demandé de continuer à payer les provisions jusqu'au prochain vote du budget.

Vote du budget	Oui	2 000.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	2 000.00	-	
	Abstention / Absents	0.00	-	
OUI	BERLINBLAU ALAIN , BOUCHLER MIKHAIL , GREGOIRE OLIVIER , HENRY DHOORE LUDOVIC , PAPPALARDO LUCA , SABLON STEFAN , VALDELIEVRE Gregory , VALDELIEVRE M. c/o ADHOC IMMO			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

Appels de provisions

Le syndic explique que l'appel de provisions trimestriel sera envoyé une seule fois pour l'année.

Les copropriétaires doivent prévoir le paiement de leur trimestrialité et ce en début de trimestre. Attention aux rappels de paiements, cela engendre des frais privatifs.

Il est demandé également aux copropriétaires de payer le premier trimestre de l'exercice comptable à savoir au 1/07/2022 au 30/06/2023 Ils feront une compensation entre les paiements déjà effectués et la somme due à ce jour.

Une fois l'exercice terminé, il est important de continuer à payer les provisions jusqu'au prochain appel de provisions.

ATTENTION : BIEN VERSER LE MONTANT DES PROVISIONS SUR LE COMPTE DE LA COPROPRIETE ET NON SUR LE COMPTE D'EASY SYNDIC

Fonds de roulement

Au 01/07/2022 le fonds de roulement est de 0 €

L'Assemblée Générale décide d'alimenter un fonds de roulement pour un montant de 1500 euros annuel

Fonds de roulement	Oui	2 000.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	2 000.00	-	
	Abstention / Absents	0.00	-	
OUI	BERLINBLAU ALAIN , BOUCHLER MIKHAIL , GREGOIRE OLIVIER , HENRY DHOORE LUDOVIC , PAPPALARDO LUCA , SABLON STEFAN , VALDELIEVRE Gregory , VALDELIEVRE M. c/o ADHOC IMMO			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

Maintien ou augmentation du fonds de réserve

Au 01/07/2022 le fonds de réserve est de 6500.16€

L'assemblée générale décide de ne pas alimenter le fonds de réserve.

Au 01/07/2022 le fonds de réserve est de 0.00				Majorité absolue	
L'assemblée générale décide de ne pas alimenter le fonds de réserve				La résolution est rejetée.	
Maintien ou augmentation du fonds de réserve	Oui	0.00	0.00 %		
	Non	2 000.00	100.00 %		
	Voix exprimées	2 000.00	-		
	Abstention / Absents	0.00	-		
OUI					
NON	BERLINBLAU ALAIN , BOUCHLER MIKHAIL , GREGOIRE OLIVIER , HENRY DHOORE LUDOVIC , PAPPALARDO LUCA , SABLON STEFAN , VALDELIEVRE Gregory , VALDELIEVRE M. c/o ADHOC IMMO				
ABSTENTION / ABSENTS					

Refus d'alimenter le fonds de réserve

L'assemblée générale décide de ne pas alimenter le fonds de réserves.

L'assemblée générale décide de l'usage alimentaire				
Refus d'alimenter le fonds de réserve	Oui	2 000.00	100.00 %	Majorité des 4/5
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	2 000.00	-	
	Abstention / Absents	0.00	-	
OUI	BERLINBLAU ALAIN , BOUCHLER MIKHAIL , GREGOIRE OLIVIER , HENRY DHOORE LUDOVIC , PAPPALARDO LUCA , SABLON STEFAN , VALDELIEVRE Gregory , VALDELIEVRE M. c/o ADHOC IMMO			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

Fixation de la date de l'assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale décide de fixer la date de la prochaine assemblée générale au 18 septembre 2023 à 17h00.

Fixation de la date de l'assemblée générale ordinaire	Oui	2 000.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	2 000.00	-	
	Abstention / Absents	0.00	-	
OUI	BERLINBLAU ALAIN , BOUCHLER MIKHAIL , GREGOIRE OLIVIER , HENRY DHOORE LUDOVIC , PAPPALARDO LUCA , SABLON STEFAN , VALDELIEVRE Gregory , VALDELIEVRE M. c/o ADHOC IMMO			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

Tour de table

Monsieur Grégoire rappelle qu'il ne faut pas utiliser de sac "Delhaize" pour les poubelles mais bien des sacs appropriés.

Il rappelle également l'importance de bien fermer la porte en attendant la réparation de celle-ci.

Concernant le scooter abandonné dans la cours, Monsieur Thierry enverra le numéro de châssis au syndic.

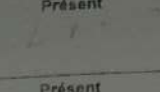
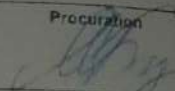
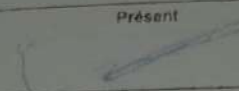
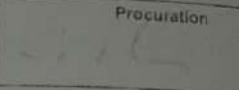
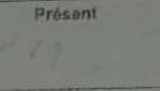
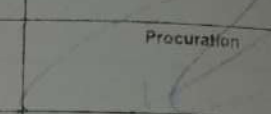
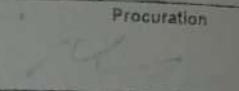
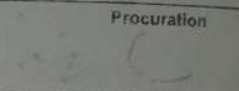
Feuille de présence

**Assemblée générale du 02/12/2022 à 14h00
Rue Vilain XIII 53-55 1000 Bruxelles**

**ACP BRABANCONNE 17 (N. Entr. : BE0832.594.550) Avenue
de la Brabançonne, 17 1000 Bruxelles 01/07/2022 -
30/06/2023**

SMART SYNDIC

Rue Vilain XIII-straat, 53-55 Bruxelles 1000 Brussel Bruxelles Tél. : 02/542.02.00 / Fax :

Copropriétaire	Quotités	Signature	
		Présent	Procuration
BERLINBLAU ALAIN	1000.000		
BOUCHLER MIKHAIL	146.000	Présent	Procuration 
GREGOIRE OLIVIER	111.000	Présent 	Procuration
HENRY DHOORE LUDOVIC	135.000	Présent	Procuration 
PAPPALARDO LUCA	232.000	Présent 	Procuration
SABLON STEFAN	184.000	Présent	Procuration 
VALDELIEVRE Gregory	11.000	Présent	Procuration 
VALDELIEVRE M. c/o ADHOC IMMO	181.000	Présent	Procuration 
Totaux :	2000.000	8	

Les membres du bureau certifient exacte la feuille de présence faisant apparaître que 8 copropriétaires sont présents ou représentés.

A la présente sont annexés :
5 pouvoirs,

Le Président,



Je/Nous soussigné(s) Monsieur/Madame Sablon donnerons par la présente tous pouvoirs à

Mathias Thiery ou à défaut à _____

à l'effet de :
» à l'Assemblée Générale des copropriétaires le vendredi 02 décembre 2022 à 14h00
» me/nous représenter et exercer tous les droits que j'aurais/nous aurions pu y exercer
» prendre part en mon/notre nom à toutes délibérations, discussions ainsi qu'aux votes
» signer tout document d'administration qui serait nécessaire
» substituer et, plus généralement, faire le nécessaire pour assurer ma/notre représentation à ladite Assemblée Générale, ou à celle qui se tiendrait ultérieurement, avec le même ordre du jour en cas d'insuffisance du quorum lors de la première réunion

Afin de permettre à votre mandant de faire clairement valoir votre point de vue en séance et d'éviter tout malentendu ultérieur, il est fortement recommandé de préciser vos instructions de vote ci-dessous.

Point n° / instruction de vote

1	
2	
3	
4	
5	

Fait à Bruxelles le 23/11/21 Signature : _____

Extraits de la loi du 2 juin 2010 modifiant et complétant les dispositions du code civil relatives à la copropriété

Art 557-6 § 1er. Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

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, 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.

§ 2. L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

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.

LE SYNDIC NE PEUT PAS RECEVOIR DE PROCURATION

(Signature)

Je/nous soussigné(s) Monsieur/Madame Mr Ludovic D'HOORE..... donnerons par la présente tous pouvoirs à

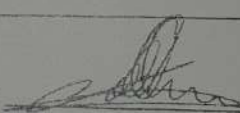
Mme Maria Buldu ou à défaut à M Luca Pappalardo

à l'effet de :

- ▣ à l'Assemblée Générale des copropriétaires le vendredi 02 décembre 2022 à 14h00
- ▣ me/nous représenter et exercer tous les droits que j'aurais/nous aurions pu y exercer
- ▣ prendre part en mon/notre nom à toutes délibérations, discussions ainsi qu'aux votes
- ▣ signer tout document d'administration qui serait nécessaire
- ▣ substituer et, plus généralement, faire le nécessaire pour assurer ma/notre représentation à ladite Assemblée Générale, ou à celle qui se tiendrait ultérieurement, avec le même ordre du jour, en cas d'insuffisance du quorum lors de la première réunion

Afin de permettre à votre mandant de faire clairement valoir votre point de vue en séance et d'éviter tout malentendu ultérieur, il est fortement recommandé de préciser vos Instructions de vote ci-dessous.

Point n° / instruction de vote

Fait à Dakar, Senegal le 30 novembre 2022 Signature : 

Extraits de la loi du 2 juin 2010 modifiant et complétant les dispositions du code civil relatives à la copropriété

Art 557-6 § 1er, Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

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, 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.

§ 5. L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

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.

LE SYNDIC NE PEUT PAS RECEVOIR DE PROCURATION



PROCURATION - ACP BRABANCONNE 17

Jeu nous soussigné(s) Monsieur/Madame VALDENEUVES LOT 5 donnerons par la présente tous pouvoirs à

LUCA PAPPALARDO ou à défaut à _____

- ☒ à l'effet de :
- ☒ Val à l'Assemblée Générale des copropriétaires le vendredi 02 décembre 2022 à 14h00
- ☒ Val nous représenter et exercer tous les droits que j'aurais/nous aurions pu y exercer
- ☒ Prendre part en mon/nom à toutes délibérations, discussions ainsi qu'aux votes
- ☒ Signer tout document d'administration qui serait nécessaire
- ☒ Substituer et, plus généralement, faire le nécessaire pour assurer ma/notre représentation à ladite Assemblée Générale, ou à celle qui se tiendrait ultérieurement, avec le même ordre du jour, en cas d'insuffisance du quorum lors de la première réunion

Afin de permettre à votre mandant de faire clairement valoir votre point de vue en séance et d'éviter tout malentendu ultérieur, il est fortement recommandé de préciser vos instructions de vote ci-dessous.

Point n° / Instruction de vote

bon pour Pappalardo

Fait à Acadia le 23/11/2022 Signature : [Signature]

Extraits de la loi du 2 juin 2010 modifiant et complétant les dispositions du code civil relatives à la copropriété

Art 557-6 § 1er. Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.
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, 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.

§ 5. L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.
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.

LE SYNDIC NE PEUT PAS RECEVOIR DE PROCURATION

[Signature]

J'ai/nous soussigné(s) Monsieur/Madame Bouchée Huguette donnerons par la présente tous pouvoirs à

Bouchée Huguette ou à défaut à _____

à l'effet de :

- « à l'Assemblée Générale des copropriétaires le vendredi 02 décembre 2022 à 14h00
- « me/nous représenter et exercer tous les droits que j'aurais/nous aurions pu y exercer
- « prendre part en mon/notre nom à toutes délibérations, discussions ainsi qu'aux votes
- « signer tout document d'administration qui serait nécessaire
- « substituer et, plus généralement, faire le nécessaire pour assurer ma/notre représentation à ladite Assemblée Générale, ou à celle qui se tiendrait ultérieurement, avec le même ordre du jour, en cas d'insuffisance du quorum lors de la première réunion

Afin de permettre à votre mandant de faire clairement valoir votre point de vue en séance et d'éviter tout malentendu ultérieur, il est fortement recommandé de préciser vos instructions de vote ci-dessous.

Point n° / instruction de vote

1	
2	
3	
4	
5	

Fait à Bruxelles, le 02.11.2022 Signature : [Signature]

Extraits de la loi du 2 juin 2010 modifiant et complétant les dispositions du code civil relatives à la copropriété

Art 557-6 § 1er. Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

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, 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.

§ 5. L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

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.

LE SYNDIC NE PEUT PAS RECEVOIR DE PROCURATION

[Signature]

ACP Brabançonne 17 - Budget prévisionnel et liste fournisseur

Budget prévisionnel 2022-2023

Entretien porte de garage	335,45 €	345,51 €
Nettoyage	72,60 €	1 800,00 €
Electricité bâtiment avant	196,12 €	202,00 €
Electricité bâtiment arr	152,62 €	157,20 €
Honoraire syndic	4 791,46 €	1 500,00 €
Assurance	2 058,04 €	2 119,78 €
Frais bancaire et frais administratif	161,76 €	166,61 €
Autre		1 000,00 €
	7 768,05 €	7 291,11 €

Le syndic propose d'appeler 7 300 € pour la période du 1/07/2022 au 30/06/2023.

Liste fournisseur

Assurance incendie	AG Assurance
Electricité commun	Engie
Entretien porte de garage	Thyssenkrupp
Nettoyage	

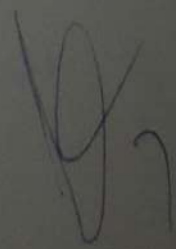
ACP BRABANCONNE 17
Avenue de la Brabançonne, 17
1000 Bruxelles
N° ent. : BE0832.594.550
Exercice : du 01/07/2021 au 30/06/2022

Bilan après répartition au 30/06/2022

ACTIF		PASSIF	
4100 - Copropriétaires - Fonds de réserve	4 839.25	160000 - Fonds de réserve	6 500.16
4101 - Copropriétaires - Fonds de roulement	7 315.38	440 - Fournisseurs	8 317.48
551 - Compte vue (Roulement)	2 923.76	499000 - Compte d'attente	260.75
GKCCBEBA BE30 0689 3574 7711	2 923.76		
15 078.39		15 078.39	

LISTE DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS à BRUXELLES, AVENUE DE LA BRABANCONNE 17

- Monsieur BERLINBLAU Alain 49.03.06-017.77
- Monsieur BOUCHLER Mikhail 83.02.24-401.54
- Monsieur GREGOIRE Olivier 71.03.06-471.85
- Monsieur D'HOORE Ludovic-Henry 77.04.11-053.01
- Monsieur PAPPALARDO Luca 68.08.22-585.24
- La société SPRL S SABLON, Monsieur SABLON Stefan et Madame DE CONINCK Liesbet
0458.482.475 59.06.06-617.96 82.06.24-398.64
- Monsieur VALDELIEVRE Grégory 82.11.07-341.84
- Monsieur VALDELIEVRE Michel et Madame JOUVE Marie-Chantal
47.45.25-051.10 52.5a 07-048-201



Jacques Gerbaud
Géomètre-expert

Bruxelles, le 5 avril 2022

Madame Anne VRANCKX
Avocat
Avenue de Broqueville, 116/2
1200 BRUXELLES

Cher Maître,

Concerne : ACP BRABANCONNE 17 - Répartition des charges

Monsieur Alain BERLINBLAU, propriétaire de l'entité avant dans cette copropriété se plaint de charges communes disproportionnées et souhaite que les charges relatives aux bâtiments avant et arrière soient scindées.

J'ai donc examiné l'Acte de base du 17 décembre 2010 de Maître Juan MOURLON BEERNAERT relatif à la copropriété sous rubrique ainsi que les plans comprenant le calcul des quotités indivises réalisés par DSW ARCHITECTS SA qui y sont annexés.
Contrairement à ce qui est indiqué dans l'acte, il n'y a pas de « Rapport motivé » annexé à l'acte.

L'acte de base fait explicitement référence aux plans annexés quant à la division de l'immeuble (II. Mise sous le régime de la copropriété forcée, 1er §, page 8).

Ceux-ci prévoient bien deux entités distinctes, l'une à front de rue et l'autre en fond de propriété.

Il est ainsi créé des « parties communes générales » pour l'ensemble de la copropriété et des « parties communes spéciales » pour chacune de ces entités. Une distinction est également faite pour le bâtiment arrière entre les Lofts et les Parkings.

Il est donc parfaitement possible pour le Syndic de différencier les charges se rapportant à chacune de ces entités et celles qui sont communes à l'ensemble.

On constatera à ce sujet que la description des parties communes spéciales est incomplète et partiellement erronée (page 9). Elle aurait dû être rédigée comme suit :

- d'autre part, en parties communes :
- générales ...
- spéciales qui seront la propriété commune et indivisible d'une partie des copropriétaires seulement. Elles sont divisées en mille/millièmes (1000/1000èmes) indivis, rattachés à titre d'accessoire inséparable des parties privatives pour le bâtiment avant, neuf cent dix-neuf cent dixièmes (910/910èmes) indivis, rattachés à titre d'accessoire inséparable des parties

.../...

Assermenté par le Tribunal de Première Instance de Bruxelles
Inscrit au tableau du Conseil fédéral des géomètres-experts sous le n° geo 040132
Membre de la Confédération royale des géomètres-experts (C.R.G.E.)
Avenue Van Volxem, 126/10 à 1190 Bruxelles - Tél. : 02 538 39 99
E mail : jacques.gerbaud@skynet.be - IBAN BE21 0689 1091 4903 - BIC GKCCBEBB
TVA : 0704 607 406 - N° de police Protect : 00188/A.6500

privatives pour les lofts et nonante/nonantième (90/90èmes) indivis, rattachés à titre d'accessoire inséparable des parties privatives pour les parkings.

À l'examen des plans, des tableaux des quotités et de l'Acte de base, on constate que les quotités indivises de chaque lot ont été calculées sur base de leur superficie brute, le tout étant converti en 1000èmes, 910èmes et 90èmes sur base d'une simple règle de trois.

À titre d'exemple :

- Appartement 1 : $89/306\text{m}^2 \times 1000 = 291/1000\text{èmes}$
- Loft 1 : $192/1.021\text{m}^2 \times 910 = 171/910\text{èmes}$

On notera à ce sujet que DSW ARCHITECTS SA prévoit 910/1000èmes pour les lofts et 90/1000èmes pour les parkings, tandis que l'Acte de base prévoit 910/910èmes pour les lofts et 90/90èmes pour les parkings.

Les quotités des parkings, dont la superficie varie entre 15 et 18 m², ont été réduites à 11 unités.

En ce qui concerne les parties communes générales, l'Acte de base prévoit d'additionner les 1000èmes des entités avant et arrière, le tout étant converti en 2000/2000èmes.

Il s'agit d'une erreur manifeste puisque les 1000èmes résultent eux-mêmes de la conversion sur une base 1000 du total des superficies de chaque entité. Ces quotités n'ont donc pas la même valeur suivant que l'on se trouve dans l'entité avant ou arrière. Elles ne peuvent donc pas être additionnées.

À titre d'exemple, la valeur d'une quotité dans le bâtiment avant est de $1000/306 = 3,27$.

Dans l'entité arrière, cette valeur est de $910/1021 = 0,89$.

Il en résulte donc que des quotités indivises qui n'ont pas la même valeur ne peuvent pas être additionnées.

Pour explicité ce qui est énoncé ci-avant, on pourrait comparer un bâtiment A de 50 appartements identiques possédant donc chacun 20/1000èmes et un bâtiment B de 2 appartements identiques qui auraient chacun 500/1000èmes.

Si on additionne les millièmes des bâtiments A et B pour le calcul des charges communes générales, on constate qu'un appartement de l'entité A payerait 20/2000èmes et un appartement de l'entité B 500/2000èmes ce qui est bien entendu erroné et inéquitable.

Pour effectuer un calcul correct, il y avait lieu de rester dans un même système de valeurs, c'est à dire de partir du total des superficies de tous les lots, soit $306 + 90 + 1021 = 1417\text{ m}^2$ et de les convertir en 2000èmes.

On peut se référer au tableau ci-après qui reprend les quotités spéciales de chaque lot et entité, les quotités générales telles que reprises dans l'Acte de base et les quotités générales corrigées, calculées sur base des superficies suivant le principe énoncé ci-avant également converties en 2000/2000èmes afin de pouvoir effectuer des analyses comparatives.

.../...



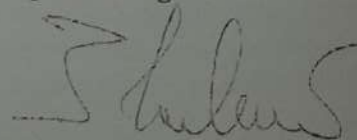
ACP BRABANCONNE 17				
LOTS	SURFACES (m²)	Quotités spéciales	Quotités générales	Quotités générales corrigées
BATIMENT AVANT				
Local commercial	58	190	190	82
Appartement 1	89	291	291	126
Appartement 2	64	209	209	90
Appartement 3	95	310	310	134
TOTAL	306	1.000	1.000	432
BATIMENT ARRIERE				
Parking 1	11	11	11	16
Parking 2	11	11	11	16
Parking 3	11	11	11	16
Parking 4	11	11	11	16
Parking 5	11	11	11	16
Parking 6	11	11	11	16
Parking 7	11	11	11	16
Parking 8	11	11	11	16
Parking 9	2	2	2	3
TOTAL	90	90	90	127
LOFT 1	192	171	171	271
LOFT 2	139	124	124	196
LOFT 3	151	135	135	213
LOFT 4	112	100	100	158
LOFT 5	191	170	170	270
LOFT 6	236	210	210	333
TOTAL	1.021	910	910	1.441
TOTAL GENERAL	1.417		2.000	2.000

Suivant le tableau ci-avant, on constate donc que les quotités générales de l'entité avant passent 1000 à 432/2000èmes, celles des parkings de 90 à 127/2000èmes et celles des lofts de 910 à 1441/2000èmes.

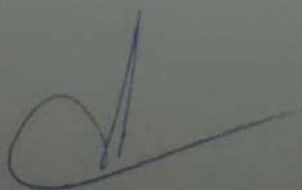
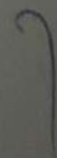
Je reste bien entendu à votre entière disposition pour toutes informations complémentaires au sujet des présentes.

J'adresse également à Monsieur BERLINBLAU, une note provisionnelle relative à cette mission.

Veuillez croire, chère Maître, en l'assurance de mes sentiments les plus distingués.



Jacques GERBAUD
Géomètre-Expert

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Gérard INDEKEU à Bruxelles le 07/11/2023,
répertoire 2023/1386
Rôle(s): 22 Renvoi(s): 0
Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE BRUXELLES 1 le dix-
neuf décembre deux mille vingt-trois (19-12-2023)
Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 25142
Droits perçus: cinquante euros zéro eurocent (€ 50,00)
Référence STIPAD:
Le receveur

Imprimé par iNot

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Annexe eRegistration
Annexe à l'acte du notaire Gérard INDEKEU à Bruxelles le 07/11/2023,
répertoire 2023/1386
Rôle(s): 37 Renvoi(s): 0
Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE BRUXELLES 1 le dix-
neuf décembre deux mille vingt-trois (19-12-2023)
Référence ASSP (6) Volume 0 Folio 100 Case 6787
Droits perçus: cent euros zéro eurocent (€ 100,00)
Le receveur

Imprimé par iNot

eRegistration - Hypotheekformaliteit

Hypotheekrelaas

Akte van notaris Gérard INDEKEU te Bruxelles van 07/11/2023,
repertorium 2023/1386
Enregistré au bureau hypothécaire de : Brussel-Bruxelles 1 December 6, 2023 (06-12-2023)
Ref. : 48-T-06/12/2023-06758
Bedrag : deux cent quarante euros (€ 240,00)

Te storten op rek IBAN BE60 679200302370 - BIC PCHQBEBB
De hypotheekbewaarder

geprint door iNot

POUR EXPEDITION CONFORME

