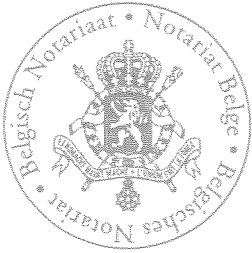


Sophie MAQUET & Stijn JOYE

Notaires associés
Avenue Louise 350
1050 Bruxelles
Tél.: 02/217.88.10
Fax. 02/217.70.75

2020/16.175



[Handwritten signature]
L

**ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DU GROUPE E DE LA
RÉSIDENCE EMILE DE BECO, anciennement ENGEMA
ayant son siège social à 1050 Ixelles, avenue Emile de Béco
106.**

**Acte de base initial transcrit au deuxième bureau des
hypothèques de Bruxelles, le dix-huit décembre mil neuf cent
trente-six (18/12/1936), volume 2558, numéro 1.**

MODIFICATION DES STATUTS DE COPROPRIETE

L'AN DEUX MILLE VINGT

Le neuf octobre

Devant Nous, Maître **Sophie MAQUET**, Notaire à la résidence de
Bruxelles, deuxième canton, exerçant sa fonction dans la société «
Sophie Maquet & Stijn Joye, Notaires associés », ayant son siège à
1050 Bruxelles, avenue Louise 350/3.

A COMPARU :

En vertu de l'article 577-3 dernier alinéa du Code civil :

Le groupe E de l'Association des copropriétaires de la résidence
« **EMILE DE BECO** », anciennement dénommée « ENGEMA », dont le
siège social est établi à **Ixelles, avenue Emile de Béco 106 ;**

Qui est immatriculée au registre des personnes morales de Bruxelles
sous le numéro 0502.945.394.

L'acte de base et le règlement de copropriété, ont été dressés par le
Notaire Edmond Ingeveld, alors Notaire à Ixelles, en date du 21
novembre 1936, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de
Bruxelles, le dix-huit décembre mil neuf cent trente-six (18/12/1936),
volume 2558, numéro 1.

L'acte de base a été complété pour les garages « G1 » et « G2 » par
l'acte reçu par le notaire Robert Decoster, alors à Schaerbeek, le 26

septembre 1980, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 30 septembre suivant, volume 5968, numéro 10.

Les statuts de la copropriété n'ont pas été modifiés depuis.

L'Association des copropriétaires du Groupe E, apte à procéder au présent acte, est composée par les copropriétaires de l'immeuble sis à Ixelles, avenue Emile de Béco 106.

Les copropriétaires sont valablement représentés en vertu du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires ordinaire, tenue le 23 septembre 2020, par la société privée à responsabilité limitée « **REALISATIONS IMMOBILIERES, MANAGEMENT ET DEVELOPPEMENT** », dont le siège social est établi à 1170 Watermael-Boitsfort, avenue de la Sauvagine, 3. Société immatriculée au registre des personnes morales de Bruxelles, sous le numéro 874.710.663.

Société constituée aux termes de l'acte reçu par le notaire Olivier Verstraete, alors à Auderghem, le 23 juin 2005, dont l'extrait a été publié aux annexes du Moniteur Belge du 05 juillet 2005, sous le numéro 05095439.

Les statuts n'ont pas été modifiés depuis.

Société valablement représentée par son gérant unique, par Madame Chantal BOCCARD, numéro national : 5707 19-124.67, née le 19 juillet 1957, domiciliée à 1060 Saint-Gilles, rue d'Eppele 85.

Copie du procès-verbal de cette assemblée générale demeurera **ci-annexée**.

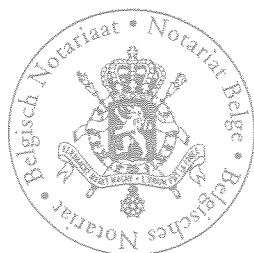
Ci-après dénommée « la comparante »
EXPOSE PREALABLE

La comparante nous déclare que :

[1°] l'acte de base et le règlement de copropriété régissant l'immeuble sis à Ixelles, Avenue Emile de Béco 106, ci-après décrit, ont été dressés par le notaire Edmond Ingeveld, alors Notaire à Ixelles, en date du 21 novembre 1936, transcrits au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le dix-huit décembre mil neuf cent trente-six (18/12/1936), volume 2558, numéro 1.

[2°] Par suite de cet acte de base, le bien immeuble ci-après décrit a été placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée :

COMMUNE D'IXELLES – troisième division



[Handwritten signature and the letter 'L']

Un immeuble à appartements multiples, sur et avec terrain, sis avenue **Emile de Béco 106**, cadastré d'après titre et selon extrait cadastral récent section C, numéro 219/02/C/6 pour une contenance d'après titre et extrait cadastral récent de 3 ares 55 centiares.

3° L'acte de base dont question ci-avant, décrit l'ensemble immobilier comme étant divisé en sept parties privatives distinctes, dénommées « Groupe A, Groupe B, Groupe C, Groupe D, Groupe E, Garage G/I et Garage G/2 ».

L'acte de base initial stipule qu'il existe des parties communes de deux genres :

- a) Des parties communes de communauté générale à tout l'ensemble « Résidence Emile De Béco » (anciennement « ENGEMA »), formé des groupes A, B, C, D, E et des locaux G/1 et G/2.
- b) Des parties communes de communauté spéciale dépendant de l'un de ces groupes A, B, C, D, E ou de l'un des garages G/1 ou G/2.

Les parties communes générales sont divisées en mille/millièmes et réparties entre chacun des cinq groupes et des deux locaux G/1 et G/2, conformément au tableau repris dans l'acte de base initial.

Le présent acte porte uniquement sur la modification dans le **Groupe E.**, qui a 1.000/1.000èmes des parties communes spéciales, et 131/1.000èmes des parties communes générales.

L'acte de base a divisé le Groupe E en entités privatives, auxquelles un certain nombre de quotités dans les parties communes de l'immeuble ont été rattachées :

A/ Au rez-de-chaussée :

*** Le bureau E/1, en façade comprenant :**

a) En propriété privative et exclusive : dégagements, bureau, salle à manger, cuisine avec cour, water-closet, cabinet de toilette et chambre, une cave dans les sous-sols et à l'étage des chambres de service, une chambre de service n°3.

b) En copropriété et en indivision forcée :

quatre-vingt-quatre/millièmes des parties communes spéciales du groupe E et onze/millièmes des parties communes générales.

*** Le studio E/2, comprenant :**

a) En propriété privative et exclusive : Un hall, une kitchenette, une salle de douche avec water-closet, une pièce à vivre, aucune cave dans les sous-sols et à l'étage des chambres de service, une chambre de

service n°11

b) En copropriété et indivision forcée : trente/millièmes des parties communes spéciales du groupe E et trois/millièmes des parties communes générales.

B/ Au premier étage :

*** L'appartement E/3, comprenant :**

a) En propriété privative et exclusive : un hall, un réduit, un living room, deux chambres, une salle de bain, un water-closet, une cuisine avec terrasse, une cave n°7 dans les sous-sols et à l'étage des chambres de service, une chambre de service n°10

b) En copropriété et indivision forcée : septante-huit/millièmes des parties communes spéciales du groupe E et dix/millièmes des parties communes générales.

*** L'appartement E/4 comprenant :**

a) En propriété privative et exclusive : un hall, un réduit, un living room, deux chambres, une salle de bain, un water-closet, une cuisine avec terrasse, une cave dans les sous-sols et à l'étage des chambres de service, une chambre de service n°4.

b) En copropriété et indivision forcée : septante-deux/ millièmes des parties communes spéciales du groupe E et dix/millièmes des parties communes générales.

C/ Au deuxième étage :

*** L'appartement E/5 comprenant :**

a) En propriété privative et exclusive : un hall, un dégagement, un living-room, un vestiaire, une cuisine avec terrasse, deux chambres, une salle de bain, un water-closet, une cave n°12 dans les sous-sols, et à l'étage des chambres de service, une chambre de service

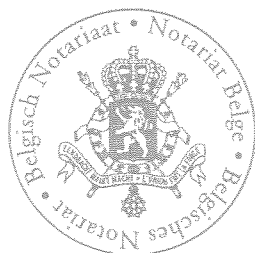
b) En copropriété et indivision forcée : septante-huit/ millièmes des parties communes spéciales du groupe E et dix/millièmes des parties communes générales.

*** L'appartement E/6 comprenant :**

a) En propriété privative et exclusive : un hall, un dégagement, un living-room, un vestiaire, une cuisine avec terrasse, deux chambres, une salle de bain, un water-closet, une cave n°4 dans les sous-sols, et à l'étage des chambres de service, une chambre de service n°2.

b) En copropriété et indivision forcée : septante-deux/ millièmes des parties communes spéciales du groupe E et dix/millièmes des parties communes générales.

D/ Au troisième étage :



Handwritten signature and the number '2'.

*** L'appartement E/7 comprenant :**

a) En propriété privative et exclusive : un hall, un réduit, un living room, deux chambres, une salle de bain, un water-closet, une cuisine avec terrasse, une cave dans les sous-sols et à l'étage des chambres de service, la chambre de service numéro 7.

b) En copropriété et indivision forcée : septante-huit/ millièmes des parties communes spéciales du groupe E et dix/millièmes des parties communes générales.

*** L'appartement E/8 comprenant :**

a) En propriété privative et exclusive : un hall, un dégagement, un living-room, un vestiaire, une cuisine avec terrasse, deux chambres, une salle de bain, un water-closet, une cave n°13 dans les sous-sols, et à l'étage des chambres de service, une chambre de service n°17.

b) En copropriété et indivision forcée : septante-deux/ millièmes des parties communes spéciales du groupe E et dix/millièmes des parties communes générales.

E/ Au quatrième étage :

*** L'appartement E/9 comprenant :**

a) En propriété privative et exclusive : un hall, un dégagement, un vestiaire, un living-room, une chambre avec cabinet de toilette, une chambre avec y attenant une salle de bain, un water-closet, une cuisine avec terrasse, une cave n°9 dans les sous-sols et à l'étage des chambres de service, une chambre de service n°9 .

b) En copropriété et indivision forcée : septante-huit/ millièmes des parties communes spéciales du groupe E et dix/millièmes des parties communes générales.

*** L'appartement E/10 comprenant :**

a) En propriété privative et exclusive : un hall, un réduit, un living room, deux chambres, une salle de bain, un water-closet, une cuisine avec terrasse, une cave n°3 dans les sous-sols et à l'étage des chambres de service, une chambre de service n°8.

b) En copropriété et indivision forcée : septante-deux/ millièmes des parties communes spéciales du groupe E et dix/millièmes des parties communes générales.

F/ Au cinquième étage :

*** L'appartement E/11 comprenant :**

a) En propriété privative et exclusive : un hall, un dégagement, un living-room, un vestiaire, une cuisine avec terrasse, deux chambres, une salle de bain, un water-closet, une cave n°12 dans les sous-sols

et à l'étage des chambres de service, une chambre de service n° ?.

b) En copropriété et indivision forcée : septante-sept/ millièmes des parties communes spéciales du groupe E et dix/millièmes des parties communes générales.

*** L'appartement E/12 comprenant :**

a) En propriété privative et exclusive : un hall, un dégagement, un vestiaire, un living-room, une chambre avec cabinet de toilette, une chambre avec y attenante une salle de bain installée, un water-closet, une cuisine avec terrasse, une cave n°1 dans les sous-sols et à l'étage des chambres de service, une chambre de service n°6.

b) En copropriété et indivision forcée : septante/ millièmes des parties communes spéciales du groupe E et neuf/millièmes des parties communes générales.

G/ Au sixième étage :

*** L'appartement E/13 comprenant :**

a) En propriété privative et exclusive : un hall, un réduit, un vestiaire, un living room, deux chambres, une salle de bain, un water-closet, une cuisine avec terrasse, une cave n°2 dans les sous-sols et à l'étage des chambres de service, une chambre de service n°1.

b) En copropriété et indivision forcée : septante/ millièmes des parties communes spéciales du groupe E et neuf/millièmes des parties communes générales.

*** L'appartement E/14 comprenant :**

a) En propriété privative et exclusive : un hall, un dégagement, un living-room, un vestiaire, une cuisine avec terrasse, deux chambres, une salle de bain, un water-closet, une cave n°8 dans les sous-sols, et à l'étage des chambres de service, une chambre de service n°12.

b) En copropriété et indivision forcée : soixante-neuf/ millièmes des parties communes spéciales du groupe E et neuf/millièmes des parties communes générales.

MODIFICATIONS DE L'ACTE DE BASE

La comparante, composée et représentée comme dit est, nous a requis de constater authentiquement les décisions de l'assemblée générale du 23 septembre 2020 prises à la majorité de 1.000/1.000èmes de tous les copropriétaires présents ou représentés possédant ensemble mille/millièmes des parties communes du Groupe E, ainsi que de l'assemblée générale antérieure du 04 novembre 2013, savoir:

- 1)** de transformer la conciergerie commune, décrite comme « la conciergerie » dans l'acte de base, avec à l'étage des

chambres de service, la chambre de service y relative qui portera le numéro « 14 » dont question ci-dessus, en partie privative et exclusive et de créer ainsi un nouveau lot privatif au niveau du rez-de-chaussée (et à l'étage des chambres de service) et de l'affecter à usage d'habitation.

Ce nouveau lot privatif sera dénommé « **Rez loge** ».

L'assemblée décide qu'il n'y aura pas de cave rattachée à ce nouveau lot privatif.

2) d'attribuer quarante-deux/mille quarante-deux millièmes (42/1.042ièmes) au lot privatif ainsi nouvellement créé et dont la description est en conséquence modifiée comme suit :

Au rez-de-chaussée :

Le studio dénommé « Rez loge », situé du côté gauche à l'arrière de l'immeuble au niveau du rez-de-chaussée, partition numéro P0017, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : pièce de séjour, cuisine, une chambre à l'arrière dans laquelle se trouve la salle de douche comprenant une douche et un lavabo, un hall de nuit et un wc, la chambre de service y relative (numéro « 14 »).

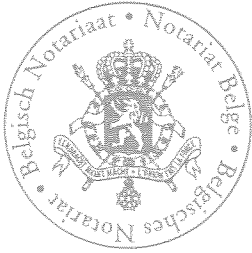
b) En copropriété et indivision forcée : 42/1.042èmes (quarante-deux /mille quarante-deux millièmes) des parties communes spéciales du Groupe E et cinq virgule deux mille huit cent deux millièmes (5,2802/1.000èmes) des parties communes générales.

Tel que ce bien est plus amplement décrit au plan qu'en a dressé Madame Chantal Boccard, architecte comparante, en date du 24 mai 2019 qui restera ci annexé, pour être enregistré en même temps que les présentes mais ne devant pas être transcrit.

Ce plan a été précadastré comme en atteste le document repris en **annexe**.

3) Les assemblées générales du 04 novembre 2013 et du 23 septembre 2020 ont décidé **de ne pas accorder** la jouissance privative et exclusive du jardin attenant au « Rez loge ».

4) Conformément à l'article 577-4, §1er, du Code civil, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie nette au sol, de son affectation et de sa situation, sur la base du rapport motivé, établi par Michel Riesen, agent et expert immobilier précité, en date du 19 juin 2015, dont



GA

L

question ci-avant.

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

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

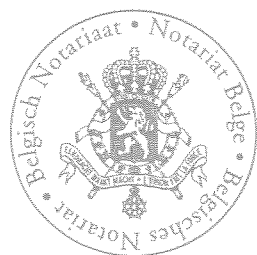
Il est formellement stipulé que la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sauf dans les cas prévus à l'article 577-7, §3, alinéa 2 du Code civil.

Toutefois :

- tout copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble;
- lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux, de la division ou de la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété.

La nouvelle répartition des quotes-parts dans les parties communes sera constatée par acte authentique à recevoir par le notaire désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

5) A la suite de la création du nouveau lot privatif ci-dessus et l'attribution de quotités pour tous les biens composant le Groupe E dans les parties communes, un nouveau tableau de répartition des millièmes est ainsi établi :



Lot	Quotités dans le groupe A (1042/1.042èmes)	Quotités dans les parties communes générales (131/1.000èmes)
Rez loge	42	5,2802
E/1	84	10,5605
E/2	30	3,7716
E/3	78	9,8061
E/4	72	9,0518
E/5	78	9,8061
E/6	72	9,0518
E/7	78	9,8061
E/8	72	9,0518
E/9	78	9,8061
E/10	72	9,0518
E/11	77	9,6804
E/12	70	8,8004
E/13	70	8,8004
E/14	69	8,6747
	1.042	131

6) adaptation des statuts de la copropriété.

Par suite de la transformation du logement concierge en un lot privatif, l'assemblée décide de supprimer toute mention à la conciergerie et/ou au logement concierge dans les statuts de la copropriété, et de modifier la description du logement pour l'adapter à la description telle que mentionnée au point 2 supra.

7) créer sur le lot privatif nouvellement crée une servitude d'accès au jardin :

Il est, en outre stipulé, à titre de servitude réelle, perpétuelle et gratuite, constituée par la présente modification à l'acte de base, que les occupants de l'appartement du rez-de-chaussée devront laisser un libre accès, pour tout entretien ou réparation nécessaire aux descentes d'eau, avaloirs et égouttage pouvant se trouver dans le jardin, de même que tout objet faisant partie de la copropriété.

Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement, et

éventuellement des parties privatives y annexées, à un mandataire, dont le nom et l'adresse devront être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder à l'appartement si la chose est nécessaire.

8) Le notaire soussigné rappelle qu'aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98, § 1er, et 205/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) ne peuvent être effectués sur le bien, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ou que la déclaration urbanistique préalable n'a pas été faite.

Renseignements urbanistiques

La commune d'Ixelles a en date du 22 août 2019, transmis les renseignements urbanistiques suivants :

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du **05/07/2019** concernant le bien sis **Avenue Emile de Beco 106 - 108** cadastré 21443C0219/02C006, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, 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 30 jours qui suivent la date d'envoi de ceux-ci, via e-mail uniquement à l'adresse ru@ixelles.brussels

Au-delà de ce délai, toute modification des renseignements urbanistiques devra faire l'objet d'une nouvelle demande (payante). Elle sera traitée, conformément au délai légal, dans les 30 jours.

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

1°) En ce qui concerne la destination :

- Le bien se situe au Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en zone d'habitation.
- Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).
- Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un permis de lotir (PL).

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

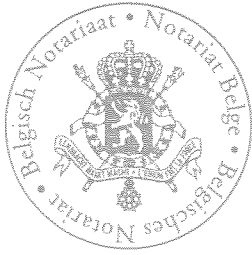
Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be, leur contenu est disponible, sur le site internet de la commune aux adresses suivantes : <http://www.ixelles.be/site/769-Plans-et-prescriptions-de-lotissements> et <http://www.ixelles.be/site/586-Plans-Particuliers-d-Affectation-du-Sol-PPAS>

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.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm>
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006.
- Les prescriptions du règlement général sur les bâtisses de la Commune d'Ixelles (**RCU**).

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.



GA
L

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

- A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation concernant le bien considéré.

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

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

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

- Le bien n'est pas classé.
- Le bien n'est pas situé dans une zone de protection (ou à défaut d'une telle zone, à moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrits sur la liste de sauvegarde.
- Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde.
- Le bien n'est pas repris à l'inventaire.
- Le bien ne fait pas l'objet d'un **plan de gestion patrimoniale**, tel que visé aux articles 242/1 et suivants du CoBAT.

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er 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 n'est pas repris à l'inventaire des **sites d'activités inexploités**.

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

- La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du 11.12.1892

8°) Autres renseignements :

- Le bien n'est pas compris dans le périmètre d'un contrat de quartier. Le bien ne se situe pas dans le périmètre de la zone de Revitalisation Urbaine (« ZRU 2016 ») définie par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 novembre 2016.
- Le bien ne se situe pas en zone d'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation défini par le Plan Régional de Développement approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 12 septembre 2002 (Moniteur Belge du 15 octobre 2002).
- 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 86c/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 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles.
- En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE).
- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRM.
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru.

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

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

Urbanisme

Actuellement, nous ne disposons d'aucun permis ni certificat référencé pour le bien.

Environnement

Actuellement, nous ne disposons d'aucun permis ni certificat référencé pour le bien.

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 et l'utilisation licite du bien :

- Actuellement nous ne disposons pas de suffisamment d'informations pour vous confirmer l'affectation et l'utilisation licite du bien (données sur base des éléments administratifs à notre disposition).

Cette confirmation ne concerne que la régularité des destinations urbanistiques détaillées ci-dessus. Elle ne s'étend pas aux autres actes et travaux, éventuellement réalisés dans cet immeuble, qui auraient dû faire l'objet d'un permis.

Nous vous signalons que toute modification ultérieure des affectations et utilisations urbanistiques précitées, du nombre et/ou de la répartition de logements doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme préalable et attirons votre attention sur le fait que les logements mis en location doivent être conformes au Code du Logement.

Dans le cas où vous possédez des éléments (preuves), dont nous n'avons pas connaissance mais qui pourrait modifier l'usage licite du bien, vous pouvez nous soumettre ceux-ci dans le cadre d'une nouvelle demande d'usage licite du bien à l'aide du formulaire disponible sur le site internet de la commune.

Les renseignements urbanistiques ne procédant pas à une analyse approfondie du bien, nous vous invitons à comparer la situation existante du bien avec les permis délivrés pour le bien au service des archives de l'urbanisme (ouvert les lundis, mardis, mercredis, jeudis et vendredis de 8h30 à 12h au 1^{er} étage de l'Hôtel communal). La consultation est libre et gratuite.

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

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

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

Observations complémentaires :

Le « descriptif sommaire » fourni par le demandeur des présents renseignements urbanistiques ne représente que la situation qu'il déclare être en place et n'engage la commune d'aucune manière que ce soit.

Votre attention est attirée sur le danger que constitue l'achat / vente d'un immeuble grevé d'une infraction urbanistique. La responsabilité du propriétaire peut être engagée (en ce compris pour le maintien d'infractions urbanistiques).

Nous conseillons au vendeur et à l'acheteur de prendre conseil auprès de leur notaire et de venir consulter les archives du service urbanisme afin de vérifier la situation légale du bien (volume bâti autorisé, châssis, ...).

Pour tous renseignements complémentaires, nous vous suggérons de vous mettre en rapport avec notre service de l'Urbanisme lors des permanences du service au 2^e étage de l'Hôtel communal, chaussée d'Ixelles, 168 (le lundi, mardi, jeudi et vendredi de 9h à 12h), par téléphone au 02/515.67.79 ou par e-mail à l'adresse ru@ixelles.brussels.

Fait à Ixelles, le

22.08.2019

- . - ..

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur siège social susindiqué.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

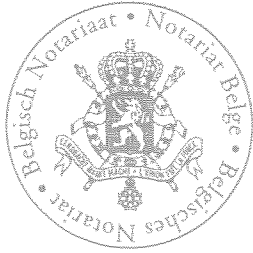
Le Notaire soussigné certifie sur le vu des pièces requises par la loi, l'exactitude de l'état civil des parties tel qu'il est indiqué en tête des présentes. Les parties dont le numéro national est repris dans la comparution du présent acte déclarent expressément être d'accord avec cette mention.

DONT ACTE

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

Les parties déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte et/ou de ses annexes le 21 mai 2017, 16 juin 2020, du 17 août 2020, et du 22 septembre 2020 et que ce délai leur a été suffisant pour pouvoir l'examiner utilement.

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, les parties ont signé avec Nous, Notaire.



ACP Beco 106
Avenue Emile de Beco 106
1050 Bruxelles
0502 945 394

PROCES-VERBAL DE LA REUNION D'ASSEMBLEE GENERALE
de la Résidence ACP Beco 106

qui s'est tenue le 23 septembre 2020 à 18h00 en nos bureaux
Avenue de la Sauvagine 3 - 1170 Bruxelles

Ordre du jour :

01- Signature de la liste des présences - signature de l'attestation Covid19 - rappel des mesures Covid19 - désignation d'un président - Ouverture de la séance

- Point non soumis à un vote.

10 copropriétaires sont présents ou représentés sur un total de 15 et représentent 707 quotités sur un total de 1042 que compte la copropriété.

Le double quorum étant atteint, l'Assemblée Générale est valablement constituée pour délibérer sur tous les points à l'ordre du jour.

La présidence est assurée par Mr Barat

Le secrétariat est assuré par le syndic.

La séance est ouverte à 18h15

02- Constat d'approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 13/06/2019

- Point non soumis à un vote.

N'ayant pas reçu de remarques dans les 4 mois qui ont suivi la réunion, le procès-verbal de l'Assemblée Générale du 2 avril 2019 est approuvé en précisant qu'en ce qui concerne l'approbation du devis toiture (cf pt 6 du dit pv), les copropriétaires ont fait le choix de l'entreprise ACI Toiture pour réaliser les travaux de toiture prévus en 2021.

Le Syndic rappelle que les décisions du présent procès-verbal peuvent être contestées devant la Justice de paix dans un délai de 4 mois à partir de la fin de cette assemblée.

03- Rapport du Commissaire aux Comptes - rapport du Conseil de Copropriété et du Syndic

- Point non soumis à un vote.

Réalisations Immobilières s.p.r.l

Av de la Sauvagine n°3 1170 Bruxelles
Tel : 02/676.17.17 - Mail : gestion@realisations.be
T.V.A : BE0874.710.663 - I.P.I. : 502 625 - Assurance RC professionnelle: AXA

ACP Beco 106
Avenue Emile de Beco 106
1050 Bruxelles
0502 945 394

Rapport du Commissaire aux comptes :

Le commissaire aux comptes Mr Barat a effectué en détail la vérification des comptes.
Il conseille de maintenir le fonds de réserve et de créer un nouveau compte travaux pour châssis, cage d'escalier,)

Rapport du Conseil de Copropriété : voir points ci-après

Rapport du Syndic : voir points ci-après

04- Approbation des comptes de l'année 2019, décharge au Conseil de Copropriété, au Commissaire aux Comptes et au Syndic

- Quorum de 50,00% + 1 voix. (Clé : frais communs)

Le commissaire aux comptes propose à l'Assemblée des Copropriétaires d'approuver les comptes.
La décharge est donnée au Conseil de Copropriété, au Commissaire aux Comptes et au Syndic pour leur gestion.

Pour : les copropriétaires présents et représentés marquent leur accord à l'unanimité sur cette proposition.

Contre : -

Abstention : -

05- Situation financière de la copropriété - impayés

- Point non soumis à un vote.

Il n'y a à ce jour aucun impayé dans la copropriété.

06- Suivi des décisions de la dernière AG et Conseil de Copropriété

- Point non soumis à un vote.

Toiture : voir pt 2

Conciergerie : voir pt 7

07- Vente de la conciergerie : Date du passage de l'acte - Mandat donné au Syndic pour la signature

- Unanimité

Réalisations Immobilières s.p.r.l

Av de la Sauvagine n°3 1170 Bruxelles

Tel : 02/676.17.17 - Mail : gestion@realisations.be

T.V.A : BE0874.710.663 - I.P.I. : 502 625 - Assurance RC professionnelle: AXA

A la dernière réunion d'AG, un agenda avait été établi.
Le syndic a transféré aujourd'hui aux copropriétaires les 2 projets définitifs reçus du notaire, l'acte de vente de la conciergerie et les statuts modifiés de la copropriété.
La date pour la signature de l'acte de vente de la conciergerie et des statuts est fixée le 9 octobre 2020 chez les notaires Maquet et Joye.

Les copropriétaires présents et représentés donnent mandat au syndic pour les représenter chez le notaire et signer en leur nom les documents précités.
Le syndic enverra aux copropriétaires un document à signer pour confirmer leur accord sur ces 2 documents.

Pour : les copropriétaires présents et représentés marquent leur accord à l'unanimité sur cette proposition.

Contre : -

Abstention : -

08- Modification des statuts - ROI (projet) - Utilisation des chambres de bonnes - Réception des visiteurs dans l'immeuble - Jouissance du jardin

- Unanimité

- Chambres de bonnes : le syndic enverra un mail à tous les copropriétaires pour demander d'évacuer les meubles qui se trouvent dans le couloir du 7^e étage avant le 15 octobre 2020.

Au-delà de cette date, le syndic fera évacuer les meubles restants aux frais de la copropriété.

- Réception des visiteurs dans les cabinets du rez-de-chaussée : les patients rentrent dans l'immeuble par la porte principale. Mr Delaveux insistera auprès des thérapeutes pour qu'ils n'ouvrent la porte qu'à des patients qui ont rendez-vous.

Monsieur Delaveux signale que les cabinets sont normalement occupés jusqu'à 18h.

Certains copropriétaires habitants confirment pourtant que les locaux sont éclairés au moins jusqu'à 20 h. Mr Delaveux fera un courriel à ses locataires pour rappeler les règles de sécurité et les horaires.

Lors de leur entrée dans l'immeuble, l'ensemble des occupants, propriétaires ou locataires doivent être très attentifs de ne pas laisser entrer derrière eux des personnes étrangères à l'immeuble.

-Jouissance du jardin :

Les copropriétaires insistent pour que le problème de la mitoyenneté soit traité dans le cadre du réaménagement du jardin.

Les copropriétaires demandent de faire faire un nettoyage/élagage du jardin.

Réalisations Immobilières s.p.r.l

Av de la Sauvagine n°3 1170 Bruxelles

Tel : 02/676.17.17 - Mail : gestion@realisations.be

T.V.A : BE0874.710.663 - I.P.I. : 502 625 - Assurance RC professionnelle: AXA

ACP Beco 106
Avenue Emile de Beco 106
1050 Bruxelles
0502 945 394

Pour : les copropriétaires présents et représentés marquent leur accord à l'unanimité sur ces différentes propositions

Contre : -

Abstention : -

09- Ascenseur : Travaux de mise en conformité - choix du fournisseur, planning

- Quorum de 2/3. (Clé : frais communs)

Le syndic rappelle l'étude faite par le bureau d'études Liftexpertise représenté par Mr Roelandts
Le syndic a repris contact avec lui pour avoir son avis sur le choix du prestataire.
Mr Roelandts, après une analyse approfondie des offres, préconise de confier les travaux à la société Albalift suivant la 2^e possibilité prévue dans les documents de son analyse, en y ajoutant le remplacement de la machine et la restauration de la cabine pour un montant total de 55.777,20 € t vac.
Le contrat de maintenance sera également confié à Albalift.

Durée prévue des travaux : 8 à 10 semaines à partir de la commande

Démarrage des travaux : possible à partir de la mi-novembre.

La commande pourra être passée après le 9 octobre, soit après le paiement de la vente de la conciergerie.

Pour : les copropriétaires présents et représentés marquent leur accord à l'unanimité sur ces différentes propositions.

Contre : -

Abstention : -

10- Jardin: accès, aménagement - propositions

- Quorum de 50,00% + 1 voix. (Clé : frais communs)

-Accès : le syndic fournira une clé de la porte arrière d'accès au jardin à chaque propriétaire.

-Les copropriétaires demandent de faire faire un nettoyage/élagage du jardin.

Le syndic demandera 2 offres.

L'assemblée donne mandat au conseil de copropriété et au syndic pour choisir le fournisseur dans un budget maximum de 2000 €

Les copropriétaires envisagent peut-être de le faire eux-mêmes.

Un projet d'aménagement pourra être étudié après le nettoyage.

Pour : les copropriétaires présents et représentés marquent leur accord à l'unanimité sur ces différentes propositions.

Réalisations Immobilières s.p.r.l

Av de la Sauvagine n°3 1170 Bruxelles

Tel : 02/676.17.17 - Mail : gestion@realisations.be

T.V.A : BE0874.710.663 - I.P.L. : 502 625 - Assurance RC professionnelle: AXA

ACP Beco 106
Avenue Emile de Beco 106
1050 Bruxelles
0502 945 394

Contre : -
Abstention : -

11- Travaux divers : Descente des eaux usées côté gauche - Serrure chaufferie - Conversion au gaz riche

- Quorum de 50,00% + 1 voix. (Clé : frais communs)

- Descente des eaux usées : le syndic propose de remplacer le pied de la colonne. Elle demandera une offre.
 - Serrure chaufferie : le code a été changé par le syndic.
 - Gaz riche : les copropriétaires doivent faire vérifier leur installation respective.
- Mr Barat propose de faire appel au chauffagiste Collart-Edec pour faire une intervention commune. Le syndic enverra un mail dans ce sens aux copropriétaires.

12- Appels de fonds de roulement /réserve

- Quorum de 50,00% + 1 voix. (Clé : frais communs)

- Fonds de roulement : pas de changement.
- Fonds de réserve général : pas de changement.
- Fonds de réserve travaux toiture : est maintenu mais l'Assemblée décide de ne plus l'alimenter.
- Fonds de réserve projets : à créer et faire des appels de 3.126 € / trimestre à partir du 3^e trimestre 2020.

Pour : les copropriétaires présents et représentés marquent leur accord à l'unanimité sur ces différentes propositions.

Contre : -
Abstention : -

13- Renouvellement des contrats fournisseurs

- Quorum de 50,00% + 1 voix. (Clé : frais communs)

Les copropriétaires présents et représentés décident de renouveler le contrat de tous les fournisseurs en place à l'exception de l'ascensoriste (voir pt 09)

Pour : les copropriétaires présents et représentés marquent leur accord à l'unanimité sur ces propositions.

Contre : -
Abstention : -

14- Renouvellement du mandat du Commissaire aux Comptes.

- Quorum de 50,00% + 1 voix. (Clé : frais communs)

Réalisations Immobilières s.p.r.l

Av de la Sauvagine n°3 1170 Bruxelles
Tel : 02/676.17.17 - Mail : gestion@realisations.be
T.V.A : BE0874.710.663 - I.P.I. : 502 625 - Assurance RC professionnelle: AXA

ACP Beco 106
Avenue Emile de Beco 106
1050 Bruxelles
0502 945 394

Mr Barat, actuel commissaire aux comptes repose sa candidature qui est acceptée par l'assemblée des copropriétaires.

Pour : les copropriétaires présents et représentés marquent leur accord à l'unanimité sur ces différentes propositions.

Contre : -

Abstention : -

15- Renouveaulement du mandat du Conseil de Copropriété

- Quorum de 50,00% + 1 voix. (Clé : frais communs)

Le conseil de copropriété se compose de Mmes Verlaine, Lopez, et Mrs ~~XXXX~~, Dupriez et Chiavetta. Les 4 membres précités se représentent.

Pour : les copropriétaires présents et représentés marquent leur accord à l'unanimité sur la candidature de chaque membre en particulier.

Contre : -

Abstention : -

16- Renouveaulement du mandat du Syndic - détails des prestations

- Quorum de 50,00% + 1 voix. (Clé : frais communs)

Pour : les copropriétaires présents et représentés marquent leur accord à l'unanimité pour renouveler le mandat du syndic.

Contre : -

Abstention : -

17- Divers : Evacuation des encombrants (couloir chambres de bonnes) - Communication avec le Syndic - Mise à jour des données des copropriétaires

- Point non soumis à un vote.

- Evacuation des encombrants : voir pt 8

- Communication avec le syndic : compte tenu des problèmes qui se posent dans la distribution du courrier, les copropriétaires marquent leur accord pour recevoir leurs documents par mail

- Caves : évacuation des encombrants – voir pt 8, à faire en même temps que les encombrants du 7^e étage

- changement de châssis : est prévu au 6^e étage en 2021 chez Mme Verlaine avec l'accord de la copropriété.

Réalisations Immobilières s.p.r.l

Av de la Sauvagine n°3 1170 Bruxelles

Tel : 02/676.17.17 - Mail : gestion@realisations.be

T.V.A : BE0874.710.663 - I.P.I. : 502 625 - Assurance RC professionnelle: AXA

ACP Beco 106
Avenue Emile de Beco 106
1050 Bruxelles
0502 945 394

L'ordre du jour étant épuisé, le Président remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale.

La séance est levée à 21h20.

Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue envers les personnes occupantes disposant d'un droit réel ou personnel. Il est donc recommandé aux propriétaires bailleurs de leur envoyer copie des décisions qui les concernent.

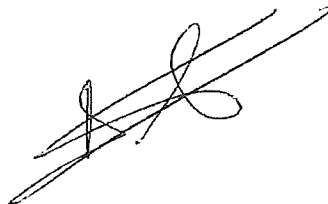
Les remarques concernant ce procès-verbal doivent parvenir à la gérance dans les 4 mois de la date de l'assemblée générale.

Fait à en nos bureaux, le 23/09/2020

Le Syndic / le secrétaire



le président de séance

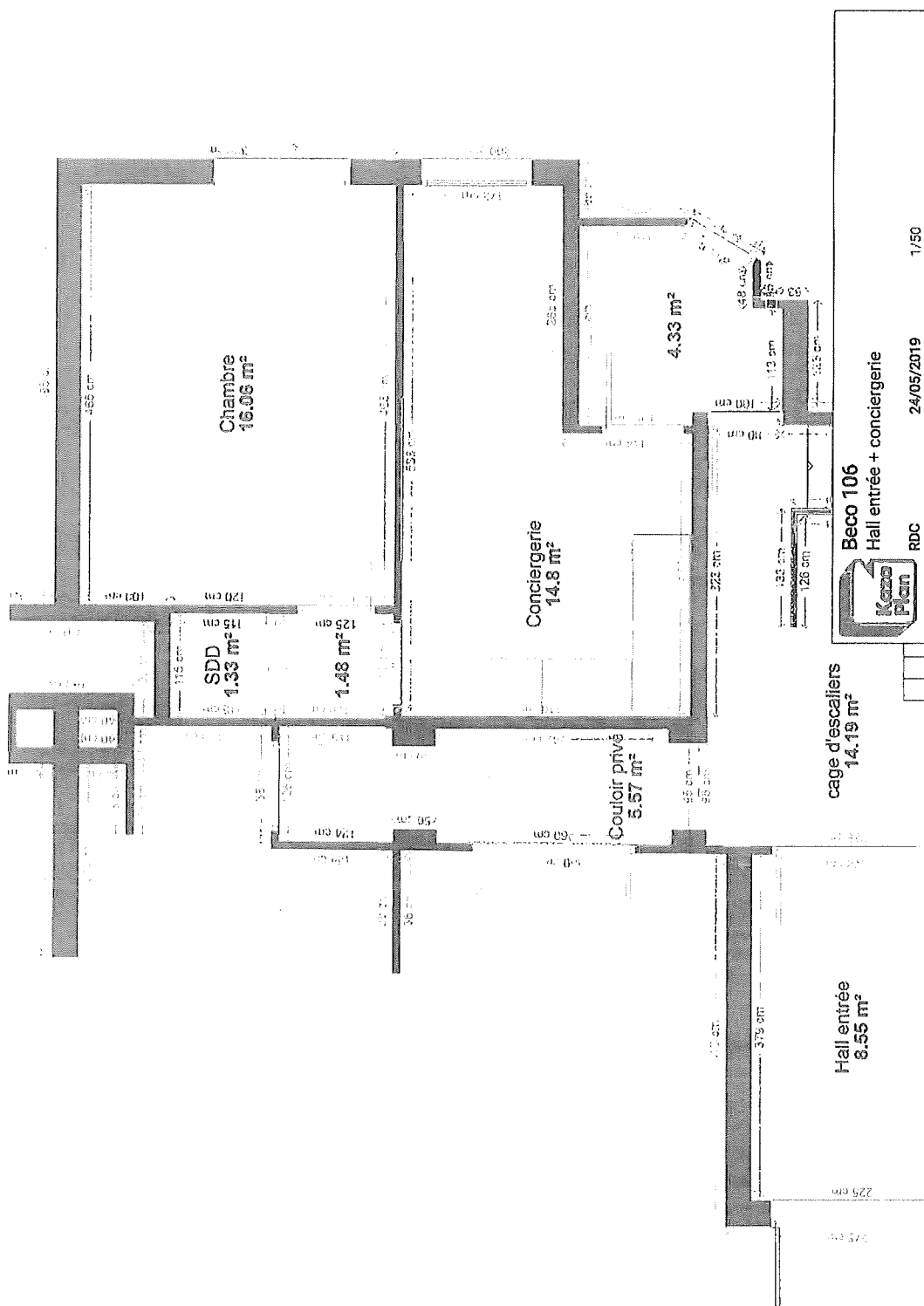
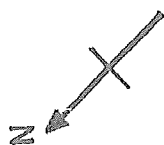


Réalisations Immobilières s.p.r.l

Av de la Sauvagine n°3 1170 Bruxelles

Tel : 02/676.17.17 - Mail : gestion@realisations.be

T.V.A : BE0874.710.663 - I.P.I. : 502 625 - Assurance RC professionnelle: AXA



1/50

24/05/2019

RDC

FF

ACP BECO 106	
adresse	AVENUE EMILE DE BECO 106 1050 IXELLES
PLAN CONCIERGERIE	
division cadastrale	21443 - 3ème division
section/n°	C219 c6
Echelle	1/50
date	24/05/2019
Architecte	Chantal Boccard 207 avenue de la Chasse 1040 Etterbeek chantal.boccard@gmail.com
Signature	

Handwritten signature and notes in the right margin.

ACP BECO 106	
adresse	AVENUE EMILE DE BECO 106 1050 IXELLES
PLAN CADASTRAL	
division	
cadastrale	21443 - 3ème division
section/n°	C219 c6



12

Architecte	Chantal Bocard 207 avenue de la Chasse 1040 Etterbeek chantal.bocard@gmail.com
Signature	

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES « BECO 106 »

C/O REALISATIONS IMMOBILIERES - MANAGEMENT ET DEVELOPPEMENT sprl
Av. Van Crombrughe 22 à 1150 Bruxelles

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DE LA COPROPRIETE « DE BECO 106 » av. de BECO 106 A 1050 BRUXELLES

Madame, Monsieur,

Nous avons le plaisir de vous faire parvenir le procès-verbal de l'Assemblée Générale extraordinaire qui s'est tenue :

**Le lundi 04 novembre 2013 à 18h30 dans nos bureaux situés
Av. de la Sauvagine 3 à 1170 Bruxelles.**

ORDRE DU JOUR

1.- Liste de présence – Vérification de la validité de l'Assemblée – Nomination du Président – Désignation du secrétaire.

Il y a 9 Copropriétaires présents ou représentés sur 13 copropriétaires soit 695 quotités présentes ou représentées sur un total de 1000 que compte la Copropriété.

Il y a la double majorité, l'Assemblée est valablement constituée pour délibérer sur tous les points à l'ordre du jour.

La présidence est assurée par Mme VERLAINE.

Le secrétariat est assuré par le Syndic

2.- Vente de la conciergerie – suivie des offres – prises de décisions - Vote

Le syndic a reçu une seule offre pour l'achat pour un montant de 57.500 € ; une condition de cette offre est le maintien de la véranda.

Les conditions d'achat sont les suivantes :

- Démolition de la véranda sera à charge de la copropriété
- Rendre l'accès au jardin pour les occupants de l'immeuble.
- La copropriété mettra en place une porte entre l'appartement et le jardin en consultation avec le nouveau propriétaire.
- L'occupation du jardin se fera sur base d'un règlement, excluant de tout dépôt et rangement.
- Remettre une nouvelle serrure sur la porte de l'immeuble vers le jardin.
- L'entretien du jardin étant à charge de la copropriété.

Bureaux : av. de la Sauvagine 3 à 1170 Bruxelles

Tel: 32-2-676.17.11

e-mail : gestion@realisations.be

n° IPI : 103958

n° d'entreprise de l'ACP : 502.945.394

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES « BECO 106 »

C/O REALISATIONS IMMOBILIERES - MANAGEMENT ET DEVELOPPEMENT sprl

Av. van Crombrughe 22 à 1150 Bruxelles

- Les compteurs d'eau chaude et froide sont à charge de la copropriété, les compteurs gaz et électricité sont à charge du futur propriétaire.
- Les quotités de ce bien seraient de 42 unités

Si ces conditions sont remplies la vente peut se faire au prix proposé par le candidat acheteur. Un temps de réflexion de 10 jours ouvrables est donné avant la mise en vente.

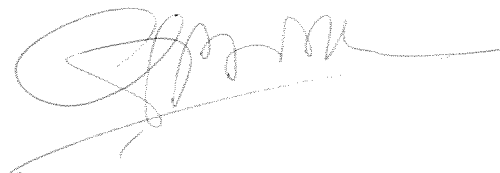
Vote contre Mme Van Hoyer

Si cela ne se fait pas, le prix de vente de la conciergerie sera de 75.000 € affiché pour obtenir un montant de 65.000 € au minimum avec les mêmes conditions. La durée du mandat donné au syndic est de 3 mois pour la vente.

Ce point est voté à l'unanimité.

3.- désignation d'un représentant auprès de la copropriété Square Beco - Vote

4.- Divers (sans possibilité de vote)



M. RIESEN
SYNDIC



Bureaux : av. de la Sauvagine 3 à 1170 Bruxelles

Tel: 32-2-676.17.11

e-mail : gestion@realisations.be

n° IPI : 103958

n° d'entreprise de l'ACP : 502.945.394



Note technique concernant l'appartement situé rez-de-chaussée avenue de Béco 106 à 1050 Bruxelles

Cette note est établie suite à la vente de ce local appartenant actuellement à la copropriété.

Description de cet appartement : situé du côté gauche à l'arrière de l'immeuble au niveau du rez-de-chaussée. Comprenant : pièce de séjour, cuisine, une chambre à l'arrière dans laquelle se trouve salle de douche comprenant une douche et un lavabo, un hall de nuit et un w.-c

Détermination des superficies :

Les quotités des appartements se trouvant de ce côté gauche de l'immeuble ont une quotité de 72 unités. Le studio en façade avant du même côté comporte 30 unités avec une surface moindre.

La superficie habitable de l'objet de la vente est de 35 m²

Quotités proposées :

Compte tenu des surfaces, nous estimons que le nombre de quotités à attribuer à cet appartement serait de 42 unités.

Ce qui amène le total des quotités de l'immeuble à 1.042 unités.

Rédigé par Michel Riesen, agent et expert immobilier, en date du 19 juin 2015

7/0 
Chantal Boccard, Syndic architecte
IPI 502.625.



POUR EXPEDITION CONFORME

