



NOTAIRES ASSOCIÉS  
GEASSOCIEERDE NOTARISSEN

Olivier Brouwers  
Frederic Convent  
Oliver Dubuisson  
Jérôme Otte-Ingeveld  
Marc Van Beneden



Sc srl NOTALEX Bv cvba  
RPM-BXL 0817.204.313 RPR-BXL  
TVA BE 817.204.313 BTW

Avenue de la Couronne 145F Kroonlaan  
Bruxelles - 1050 - Brussel  
T: 02 627 46 00 - F: 02 627 46 90  
info@notalex.be  
www.notalex.be

Acte de base (moins de 20 lots)  
RIZANI rue Thiefry 76 à 1030 Schaerbeek

## L'AN DEUX MILLE QUINZE

Le premier octobre

A Ixelles, avenue de la Couronne 145/F.

Par devant Nous, **Jérôme OTTE**, Notaire associé à Ixelles.

### ONT COMPARU

Monsieur **RIZANI Fehmi**, né à Krojmirovci-Lipjan (ex-Yougoslavie-Kosovo) le vingt juin mil neuf cent cinquante-quatre, (numéro national : 54.06.20-557.19), et son épouse Madame **HALILOV Safet**, née à Kumanovo (ex-Yougoslavie-Macédoine) le deux juillet mil neuf cent soixante-trois, (numéro national: 63.07.02-230.15), domiciliés ensemble à 1030 Schaerbeek, Rue Thiéfry 76 ETRC.

Mariés à Anderlecht le 14 mars 1984 sous le régime légal, à défaut de contrat de mariage, ainsi déclaré.

- ci-après dénommés « *le comparant* ».

### MENTION LEGALE

Le notaire soussigné a attiré l'attention des parties sur l'existence d'intérêts contradictoires ou d'éventuels engagements disproportionnés, et les a avisées qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Il en est fait mention au présent acte, conformément à la loi.

Lequel comparant, préalablement aux statuts de l'immeuble, objets des présentes, nous déclare qu'il est propriétaire d'un immeuble situé à Schaerbeek rue Thiefry 76, plus amplement décrit ci-après.

Le comparant déclare nous requérir d'acter authentiquement ce qui suit :

L'immeuble ci-après décrit est placé sous le régime de copropriété et d'indivision forcée, conformément à la loi et plus précisément par application des articles 577-3 à 577-14 du Code civil.

L'immeuble comprend moins de vingt lots privatifs, à l'exclusion des caves, garages et parkings.

La propriété de cet immeuble sera ainsi répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative bâtie et une quote-part dans des éléments immobiliers communs.

Dans le but d'opérer cette répartition, le comparant déclare établir les statuts de la copropriété et le règlement d'ordre intérieur ayant notamment pour objet de décrire l'ensemble immobilier, les parties privatives et communes, de fixer la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative sur base du rapport dont question ci-après, de décrire

les droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, l'administration de l'immeuble et de régler les détails de la vie en commun.

Le comparant nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants :

- les plans de l'immeuble dressé par Monsieur Flamur BYTYCI, géomètre expert dont les bureaux sont établis à 1020 Bruxelles avenue du Mutsaard 73/32, en date du 23 janvier 2015, modifié à diverses reprises et pour la dernière fois le 2 avril 2015, enregistrés dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence **21906-10071** ;

-un tableau de quotités établi sur base d'un rapport dressé par Monsieur Flamur BYTYCI, prénomme, qui restera ci-annexé après avoir été lu partiellement, commenté, daté et signé par le comparant et nous notaire, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte;

- l'accord du service urbanisme de la Commune de Schaerbeek sur la division proposée (courrier du 17 août 2015).

Ces plans et rapport demeureront ci-annexés, sans qu'il en résulte une obligation de les transcrire.

### **Servitudes**

1.- La division de l'immeuble, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs d'un état de choses qui constituera une servitude si les lots appartiennent à des propriétaires différents.

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

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre ;

- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires-gaz-électricité-téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci ;

- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

### **Dispositions transitoires**

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

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

2) le premier syndic est : Monsieur CROL Morgan, domicilié à 1180 Uccle, rue Vanderkindere 177 ; il est nommé jusqu'au jour de la première assemblée générale ;

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

## **Prescriptions urbanistiques**

Conformément à l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), le notaire instrumentant a demandé à la Commune d'Ixelles le 03 juillet 2015, de lui délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien.

Les renseignements urbanistiques fournis par la commune de Schaerbeek et datés du 24 février 2015 stipulent littéralement ce qui suit :

*« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques reçue en date du 5 février 2015, concernant le bien sis rue Thiéfry 76, 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. »*

*Pour le territoire où se situe le bien :*

*a) en ce qui concerne la destination; ce bien est soumis aux prescriptions :*

*- du Plan Régional d'Affectation du Sol, (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, paru au Moniteur Belge du 14 juin 2001) où il est repris en zone mixte ;*

*b) en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis, sont d'application :*

*- le Règlement Régional d'Urbanisme ;*

*- le Règlement Communal d'Urbanisme ;*

*- La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal en date du 27/02/1924.*

*c) en ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :*

*- à ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation concernant le bien considéré ;*

*d) en ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :*

*- à ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris ;*

*e) autres renseignements :*

*- si l'immeuble a été construit avant 1932, il est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (art.333 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire) ;*

*- le bien NE se situe PAS en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;*

*- en ce qui concerne la question d'environnement et de la pollution des sols, nous vous invitons à prendre contact avec l'IBGE qui gère l'inventaire des sols pollués.*

*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.*

*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, notamment). Dans la publicité relative à la vente d'un bien, le notaire, l'agent immobilier et le vendeur doivent indiquer sans équivoque la destination la plus récente et la plus précise des biens.*

*Suite à votre courrier reçu en date du 5 février 2015 concernant l'affectation et le nombre régulier de logements de l'immeuble du bien sis rue Thiéfry 76, nous avons l'honneur de vous communiquer les renseignements suivants.*

*En ce qui concerne les actes et permis d'urbanisme délivrés pour le bien :*

*- Le bien a fait l'objet d'un acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 17 septembre 1931 en vue de "construire une maison".*

*- Le bien a fait l'objet d'un refus de permis d'urbanisme en date du 23 avril 1996 mais délivré en recours par le Gouvernement en date du 15 janvier 1998 en vue de "construire deux annexes au rez".*

*Les actes, permis ou certificats d'urbanisme délivrés pour ce bien sont consultables dans nos archives (Hôtel communal, local 2.26 - 2ème étage, tous les mardi et jeudi de 9h00 à 12h00).*

*En ce qui concerne l'affectation, l'utilisation et le nombre de logements licite du bien :*

*La situation régulière de l'immeuble est celle qui a été autorisée par le(s) permis et/ou acte(s) susmentionné(s).*

*Au vu de ce qui précède, il ressort des sources d'information en notre possession que l'affectation urbanistique régulière du bien et sa répartition spatiale sont, sauf preuve du contraire, les suivantes :*

- Sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment*
  - Rez-de-chaussée : un logement*
  - Etages 1 à 3 : un logement par étage*
  - Combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment*
- Soit un total de quatre logements*

*En ce qui concerne les affectations, nous vous invitons à consulter le glossaire du Plan Régional d'Affectation du Sol (disponible à l'adresse : [www.pras.irisnet.be](http://www.pras.irisnet.be)).*

*L'extension du logement du troisième étage dans les combles peut être considérée comme licite à condition de ne pas avoir nécessité de travaux soumis à permis d'urbanisme et pour autant que ce logement soit conforme au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II.*

*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.*

*En ce qui concerne les infractions qui grèvent le bien :*

*Nous n'avons pas connaissance d'infractions relatives à ce bien.*

*Ces informations sont données à titre indicatif et peuvent ne pas être exhaustives. »*

#### **Gestion des sols pollués**

Le comparant reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du 7 août 2015 et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit : « *la parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol* ».

Le comparant déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans les parties communes ou dans le lot privatif vendu.

Cet exposé fait, le comparant nous a requis d'acter en la forme authentique l'acte de base et le règlement de copropriété qui forment ensemble les statuts de l'immeuble, ainsi que le règlement d'ordre intérieur.

#### **TITRE I.- ACTE DE BASE**

#### **CHAPITRE I.- DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE FORCEE**

##### **I. Description de l'ensemble immobilier**

COMMUNE DE SCHAERBEEK -21906 - sixième division  
– article 06270

Une maison d'habitation sise **rue Thiéfry numéro 76** et présente un développement de façade de six mètres cinquante centimètres, cadastrée selon titre et extrait récent de matrice cadastrale section D, numéro 122 G 3 pour une contenance selon titre de un are quatre vingt sept centiares et selon extrait récent de matrice cadastrale de un are soixante-neuf centiares (identifiant parcellaire 122G3P0000).

Revenu cadastral actuel non indexé: deux mille cent deux euros (2.102,00€)

##### **ORIGINE DE PROPRIETE TRENTEAIRE**

Les époux Rizani-Halilov en sont propriétaires pour l'avoir acquis de Monsieur Dieryck Henri François Joseph, né à Elisabethville (alors Congo belge) le vingt-huit décembre mil neuf cent vingt-neuf, époux de Madame Maeck Jeannine, alors à Schaerbeek, aux termes d'un acte reçu par Maître Chantal

Loché, notaire ayant résidé à Schaerbeek, en date du quinze février mil neuf cent quatre-vingt-neuf, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le trois mars de la même année, volume 10154 numéro 19.

Ledit acte contient l'origine de propriété suivante :

*« A l'origine ce bien appartenait à Monsieur Joseph Jules DIERYCK, cantonnier et à son épouse, Madame Léonce Jeanne Julia REVAT, sans profession à Schaerbeek, le terrain, pour en avoir fait l'acquisition de Monsieur Jules Ferdinand DARTOIS, négociant et son épouse Madame Marie Anne ALLART, sans profession, demeurant ensemble à Schaerbeek, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Ernest BOURGEOIS, à Ixelles, le neuf mai mil neuf cent trente et un, transcrit au troisième bureau des hypothèques le vingt mai suivant, volume 1891, numéro 13, les constructions pour les avoir fait ériger à leurs frais. »*

*Monsieur Joseph Jules est décédé à Berchem Sainte Agathe et le bien, objet des présentes, a été recueilli entièrement par son épouse survivante, Madame Léonce Jeanne Julia REVAT, sans profession à Schaerbeek, en vertu de la clause attributive de communauté en totalité en pleine propriété au survivant des époux contenue dans leur contrat de mariage reçu par le notaire Ruffin LAMBERT, à Jumet, en date du quatre janvier mil neuf cent vingt huit, non modifié à ce jour, ainsi déclaré.*

*Madame Léonce REVAT est décédée à Berchem-Sainte-Agathe le seize mars mil neuf cent quatre vingt huit, et sa succession a été recueillie entièrement par son fils Monsieur Henri DIERYCK prénommé. »*

## **II. Mise sous le régime de la copropriété forcée**

Le comparant déclare vouloir placer le bien sous le régime de la copropriété forcée et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisé sur base des plans ci-annexés :

- d'une part, en parties privatives appelées "appartement", ou \*"duplex", ou \*"cave", ou de manière générale "lot privatif" qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire ;

- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en mille/millièmes (1.000/1.000) indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables des parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privatifs formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de constitution de droits réels, de mutations entre vifs ou pour cause de mort et de tous autres contrats.

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée ci-après. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires. Les actes relatifs uniquement aux parties communes seront transcrits à la conservation des hypothèques compétentes exclusivement au nom de l'association des copropriétaires.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou

toute constitution de droits réels grevant un lot privatif emportera non seulement aliénation ou charge de la propriété privative mais aussi de la quote-part des parties communes qui y est inséparablement attachée.

## **CHAPITRE II.- DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES - FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE**

Le comparant nous déclare qu'il résulte des plans annexés que:

### **1. Descriptif des plans**

Les plans figurent **au sous-sol** :

les parties communes hachurées blanc/rouge : hall commun ; hall d'accès aux compteurs, les compteurs, une cage d'escalier et ses escaliers

en vert fluo étant des parties privatives du lot 1: un ensemble de cinq caves (centrales et arrières)

en bleu-vert étant un partie privative du lot 2 : une cave située à l'extrême gauche

en beige étant une partie privative du lot 3 : une cave avant-centre

en vert étant une partie privative du lot 4 : une cave avant-droite

Au niveau du **rez-de-chaussée** :

les parties communes hachurées blanc/rouge : cage d'escalier et ses escaliers, hall commun

en vert fluo étant des parties privatives du lot 1: une chambre, un séjour, une cuisine / salle à manger, une véranda, une buanderie et une salle de bains avec water-closet et

en hachuré vert étant des parties communes en jouissance privative et exclusive du lot 1 : la cour

au niveau du **premier étage** :

les parties communes hachurées blanc/rouge : la cage d'escalier et ses escaliers, hall commun

en bleu-vert étant les parties privatives du lot 2: une chambre, une salle de bains avec water-closet, un séjour, un hall et une cuisine

au niveau du **deuxième étage** :

en hachuré blanc/rouge étant des parties communes : la cage d'escalier et ses escaliers ainsi qu'un hall commun

les parties privatives du lot 3 figurées en beige: séjour, cuisine, chambre, salle de bains et water-closet

au niveau du **troisième étage** :

les parties communes hachurées blanc/rouge : étant un hall commun, cage d'escalier et son escalier menant vers le deuxième étage

les parties privatives du lot 4 figurées en vert : palier, cuisine, séjour, chambre, salle de bains, water-closet, cage d'escalier et son escalier menant vers le grenier

au niveau du **grenier** :

escalier privatif et sa cage d'escalier, hall, hall de nuit,

sanitaires, bureau, dressing

## **2. Description des parties privatives et fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative**

Les parties privatives de l'immeuble érigé sur les zones destinées à la bâtisse et aux cours sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans ci-annexés. Les quotes-parts dans les parties communes sont fixées conformément au rapport ci-joint.

### Descriptions des lots

- **Le lot 1 étant l'appartement du rez-de-chaussée,** figuré en vert fluo, comprenant (D122M4P0001) :

#### En propriété privative et exclusive :

Au niveau des sous-sols : un ensemble de cinq caves centrales et arrières

Au niveau du rez-de-chaussée : une chambre, séjour, cuisine, salle à manger, buanderie, véranda et salle de bains avec wc

#### en jouissance privative et exclusive:

une cour arrière

#### En copropriété et indivision forcée :

trois cent cinquante-neuf millièmes (359/1.000èmes) des parties communes en ce compris le terrain

- **Le lot 2, étant l'appartement du premier étage,** figuré en bleu-vert, comprenant (D122M4P0002) :

#### En propriété privative et exclusive :

Au niveau du premier étage : salle de bains, chambre, séjour, hall et cuisine

#### En copropriété et indivision forcée :

Cent nonante-trois millièmes (193/1.000èmes) des parties communes en ce compris le terrain

- **Le lot 3 étant l'appartement du deuxième étage,** figuré en beige, comprenant (D122M4P0003) :

#### En propriété privative et exclusive :

Au niveau du deuxième étage : cuisine, séjour, chambre, salle de bains, water-closet

#### En copropriété et indivision forcée :

Cent cinquante et un millièmes (151/1.000ièmes) des parties communes en ce compris le terrain

- **Le lot 4, étant l'appartement du troisième étage et combles,** figuré en vert, comprenant (D122M4P0004) :

#### En propriété privative et exclusive :

Au niveau du troisième étage : cuisine, séjour, chambre, salle de bains, water-closet

escalier privatif et sa cage d'escaliers entre le 3<sup>e</sup> étage et le grenier

Au niveau du grenier : hall, hall de nuit, sanitaires, bureau, dressing

#### En copropriété et indivision forcée :

Deux cent nonante-huit millièmes (298/1.000ièmes) des parties communes en ce compris le terrain

En jouissance privative et exclusive à charge d'entretien 1 balcon en façade avant.

### **3. Valeur respective des lots privatifs**

Conformément à la loi, 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 au sol nette, de son affectation et de sa situation, sur base du rapport motivé dont question ci-dessus établi par Monsieur Flamur Bytyci, prénommé.

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 doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement de l'immeuble ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble.

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

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toutes autres circonstances, 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 deux de tous les copropriétaires.

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 ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. 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. 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.

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

### **4. Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux. Détermination de leur caractère privatif ou commun**

#### 1. Sol et sous-sol

Toute la parcelle bâtie et non bâtie et le terrain en sous-sol sont communs.

#### 2. Gros murs

On appelle gros mur celui qui a sa fondation dans le sol de manière que s'il était détruit l'immeuble ne serait plus entier ; il est commun.

#### 3. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

Le mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur est purement mitoyen puisqu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'il sépare.

La cloison séparant deux terrasses dont la jouissance privative a été attribuée à chaque lot privatif est commune.

#### 4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

Le mur séparant un lot privatif de locaux communs doit être considéré comme mitoyen.

#### 5. Murs intérieurs d'un lot privatif

Les murs qui séparent les diverses pièces d'un lot privatif sont privatifs pour autant qu'ils ne servent pas de soutien au bâtiment.

#### 6. Murs (revêtements et enduits)

Les revêtements et enduits des murs communs à l'intérieur des locaux privatifs sont privatifs ; à l'extérieur, ils sont communs.

#### 7. Plafonds et planchers - Gros œuvre

Le gros œuvre des sols et plafonds est un élément commun.

#### 8. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que les revêtements, parquets ou carrelages posés sur des sols communs, sont communs.

#### 9. Cheminées

Les coffres, conduits et souches de cheminée sont communs.

Les coffres et les sections de conduits se trouvant à l'intérieur du lot privatif qu'ils desservent exclusivement sont privatifs.

#### 10. Toit

Le toit est un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les lucarnes si elles sont immédiatement sous le toit.

Au-dessus du toit, l'espace qui domine l'édifice est à usage commun.

Il est cependant ici spécifié expressément que les frais relatifs à l'entretien de la toiture plate de l'annexe au rez-de-chaussée sont entièrement à charge du propriétaire du lot un.

#### 11. Façades

La façade est un gros mur et, par conséquent, une partie commune.

A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie comme les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres, de portes-fenêtres, les balcons et les terrasses avec leurs accessoires.

## 12. Escalier

L'escalier est commun (à l'exception des escaliers privatifs du lot 4 prédicté entre le 3<sup>e</sup> étage et les combles). Il l'est dans toutes ses sections (hormis ce qui est dit ci-dessus) et les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures pour refuser de participer aux frais communs y relatifs.

Il faut entendre par « escalier » non seulement les marches en pierre, granito ou autre, mais tout ce qui en constitue l'accessoire comme la cage, la rampe, les balustrades, les ensembles vitrés (coupoles) placés dans les ouvertures qui éclairent l'escalier ; il en est de même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage dans laquelle se déroule l'escalier.

## 13. Canalisations - Raccordements généraux

Les descentes d'eaux pluviales, le réseau d'égouts et ses accessoires, les raccordements généraux des eaux, combustibles et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété sont parties communes.

Font exception les canalisations à usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi, ainsi que celles qui se trouvent à l'extérieur de la partie privative mais sont exclusivement à son usage, par exemple les conduites particulières de l'eau, du gaz, de l'électricité et du téléphone.

## 14. Électricité – Télédistribution - Antennes

Constitue une partie commune l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre portes automatique, ...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, le hall compteurs, les parties communes en général.

Est également commun le circuit de télédistribution.

Les antennes ont un caractère commun si elles sont établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives).

Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

## 15. Locaux à usage commun

Sont également parties communes l'entrée commune au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, les paliers ; les hall destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité, et les tuyauteries communes de distribution.

Il est entendu que le ou les locaux en question doivent rester affectés aux fins projetées.

## 16. Balcons et terrasses

Pas d'application

## 17. cour

Il est attribué aux propriétaires du lot privatif du rez-de-chaussée, l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels des parties de sol commun dénommée « cour », telle que reprise

sous teinte hachuré vert au plan ci-annexé.

Malgré son affectation, cette partie du sol conserve son statut de partie commune.

#### 18. Ascenseur

Pas d'application

#### 19. Chauffage central

La chaudière servant au chauffage des lots privatifs et des parties communes est un élément commun.

Les canalisations et les radiateurs à l'usage exclusif des lots privatifs sont privatifs.

#### 20. Présomption

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

#### 21. Parties privatives

Sont parties privatives, les parties du lot privatif à l'usage exclusif d'un copropriétaire, notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le houïdis et la chape qui sont une partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes intérieures, les portes palières, toutes les canalisations d'adduction et d'évacuation intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains), le plafonnage attaché au houïdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif.

#### 22. Murs de clôture

Les murs entourant les cours, appelés murs de clôture ou leur mitoyenneté, sont communs. Il faut y assimiler les grilles, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle.

Si tant est que la jouissance privative de la cour a été attribuée au lot un, les clôtures et murs n'en sont pas moins communs. Elles sont en outre mitoyennes si elles séparent plusieurs lots privatifs.

#### 23. Fenêtres

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets et persiennes sont des parties privatives, à l'exception des fenêtres et portes-fenêtres des parties communes qui sont communes, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie des façades de l'immeuble.

#### 24. Portes palières

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs aux divers lots privatifs sont privatives, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie de leur face extérieure.

#### 25. Tentes solaires

Les tentes solaires sont des éléments privatifs. Leur placement, remplacement et entretien constituent une charge privative à chaque lot privatif.

## **TITRE II.- REGLEMENT DE COPROPRIETE**

### **CHAPITRE I.- EXPOSE GENERAL**

### **Article 1.- Définition et portée**

Le présent règlement de copropriété comprend notamment:

-la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes,

-les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges,

-les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale,

-le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat, les modalités du renouvellement de celui-ci et de renoncer éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission,

-la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

Les dispositions qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs ; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues par la loi et le présent règlement; elles seront opposables aux tiers par la transcription des présents statuts au bureau des hypothèques compétent.

Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions prévues ci-après.

### **CHAPITRE II.- DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES**

#### **Article 2.- Destination des lots privatifs**

Les lots privatifs sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage figurant dans l'acte de base.

Les appartements sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement.

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire d'un lot privatif, d'une profession libérale doit faire l'objet d'une autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

La contravention à cette obligation d'avertissement sera passible d'une amende à fixer par l'assemblée générale.

#### **Article 3.- Jouissance des parties privatives**

##### **a) Principes**

Chacun des copropriétaires et des occupants a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et le règlement d'ordre intérieur, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et occupants et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'isolation de l'immeuble.

Les copropriétaires et occupants ne peuvent en aucune

façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires et occupants.

Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service ou celui de leurs visiteurs.

Est incompatible avec ces principes notamment le fait pour un propriétaire ou occupant d'un lot privatif d'encombrer de quelque manière que ce soit les parties communes à l'usage de tout ou partie des copropriétaires et d'y effectuer des travaux ménagers tels que, notamment, le battage et le brossage de tapis, literies et habits, l'étendage de linge, le nettoyage de meubles ou ustensiles.

Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Après vingt-deux heures jusqu'à huit du matin, tout propriétaire ou occupant devra veiller à ne pas nuire aux autres occupants de l'immeuble.

Ils doivent faire usage d'appareils ménagers appropriés. S'il est fait usage, dans l'immeuble, d'appareils électriques produisant des parasites, ils doivent être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques.

Aucun moteur ne peut être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités des propriétaires ou occupants ne peuvent nuire aux autres occupants et sont soumises aux prescriptions du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur.

Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

#### b) Accès au toit

L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture. Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts de voix des copropriétaires présents ou représentés.

#### c) Distribution intérieure des locaux

Chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux, mais avec l'assentiment écrit d'un architecte agréé par le syndic et sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires et occupants de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts de voix

des copropriétaires présents ou représentés.

**d) Travaux dans les lots privatifs**

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire est libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

Il est interdit à un propriétaire ou occupant de supprimer des radiateurs dans son lot privatif ou de les remplacer par des radiateurs d'un calibre différent, sauf autorisation accordée par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des copropriétaires présents ou représentés.

**e) Installations particulières**

Les propriétaires peuvent établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil ou de télévision, mais en se conformant au règlement d'ordre intérieur.

La sonnerie du téléphone doit être installée de façon à ne pas troubler les occupants des locaux privatifs voisins. Les fils ne peuvent emprunter les façades de l'immeuble.

La télédistribution est installée. Seules les canalisations prévues à cet effet peuvent être utilisées. Les copropriétaires doivent obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord préalable et écrit du syndic.

Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations sont à charge de tous les copropriétaires de l'immeuble, même si certains propriétaires n'en ont pas l'usage.

**f) Emménagements - Déménagements**

Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic, qui doit en outre être prévenu au moins cinq jours ouvrables à l'avance. Ils donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

**g) Inaction d'un copropriétaire**

Lorsqu'un propriétaire néglige d'effectuer des travaux nécessaires à son lot privatif et expose, par son inaction, les autres lots privatifs ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.

**Article 4.- Limites de la jouissance des parties privatives**

**a) Harmonie**

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois-quarts des voix

des copropriétaires présents ou représentés et, en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, ou en cas d'urgence par le syndic.

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

Si les occupants veulent mettre des rideaux aux fenêtres, des persiennes, des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront du modèle et de la teinte à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques.

**b) Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes**

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

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

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

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

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

**c) Balcon**

Le propriétaire du lot 4 a l'obligation d'entretenir le revêtement et l'écoulement des eaux du balcon, de façon à permettre un écoulement normal.

Le titulaire de la jouissance exclusive n'a pas pour autant le droit de construire ni le droit de couvrir ce balcon.

Le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

**d) cour à usage privatif**

Il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets et d'y effectuer des plantations d'une hauteur supérieure à deux mètres.

Il est expressément précisé que :

a) l'indemnité d'expropriation relative à la partie du sol frappé de jouissance exclusive revient à l'association des

copropriétaires ;

b) l'indemnité pour cession de mitoyenneté due par un voisin doit être versée à l'association des copropriétaires ;

c) le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

e) Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l'immeuble.

Aucune inscription ne peut être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des lots privatifs, ou à côté d'elle, une plaque indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession, d'un modèle admis par l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans l'hypothèse où une profession libérale est exercée dans l'immeuble, il est également permis d'apposer, à l'endroit à indiquer par le syndic, une plaque indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Dans chaque entrée, chacun des occupants dispose d'une boîte aux lettres sur laquelle peuvent figurer les nom et profession de son titulaire et le numéro de la boîte ; ces inscriptions doivent être du modèle déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

f) Location

Le copropriétaire peut donner sa propriété privative en location ; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté par écrit.

La location ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement et du règlement d'ordre intérieur, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

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

Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic de la concession d'un droit d'occupation (personnel ou réel).

Le syndic portera à la connaissance des locataires et occupants les modifications au présent règlement, au règlement d'ordre intérieur ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

En cas d'inobservation des présents statuts par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

**g) Caves**

Les caves ne peuvent être vendues qu'à des propriétaires d'un lot privatif dans l'immeuble ; elles ne peuvent être louées qu'à des occupants d'un lot privatif dans l'immeuble.

Il est permis aux propriétaires d'échanger entre eux leur cave par acte authentique soumis à la transcription, sans autorisation préalable de l'association des copropriétaires.

Un propriétaire peut toujours vendre à un autre propriétaire sa cave, par acte soumis à la transcription.

**h) Emplacements de parking/Garages**

pas d'application

**i) Animaux**

Les occupants sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des poissons, des chiens, chats, hamsters et oiseaux en cage.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance peut être retirée pour l'animal dont il s'agit par décision du syndic.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à cette décision entraîne le contrevenant au paiement, par jour de retard, d'une somme déterminée par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Ce montant sera versé au fonds de réserve.

**Article 5.- Interdictions**

Il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt doivent supporter seuls les frais supplémentaires en résultant, dont les primes d'assurances complémentaires contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés par l'aggravation des risques.

**Article 6.- Transformations**

**a) Modifications des parties communes**

Les travaux de modifications aux parties communes ne peuvent être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des trois quarts des voix des propriétaires présents ou représentés et sous la surveillance de l'architecte désigné par ladite assemblée statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

S'il s'agit de percer des gros murs ou des murs de refend ou

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

Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus à l'architecte, ingénieur ou technicien sont à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

En outre, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégage pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux sont exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux pourraient entraîner tant aux éléments privatifs qu'aux parties communes.

#### **b) Modifications des parties privatives**

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

Le copropriétaire de deux lots privatifs situés l'un au-dessus de l'autre et se touchant par plancher et plafond, ou de deux lots privatifs l'un à côté de l'autre, peut les réunir en un seul lot privatif. En ce cas, les quotes-parts dans les choses et dépenses communes afférentes aux deux lots privatifs sont cumulées.

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

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

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

### **CHAPITRE III.- TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN**

#### **Article 7.- Généralités**

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant les quotes-parts de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

#### **Article 8.- Genre de réparations et travaux**

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes ;
- réparations non urgentes.

#### **Article 9.- Réparations urgentes**

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir

demander l'autorisation de l'assemblée générale. Les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle.

Sont assimilés à des réparations urgentes tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans le "Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments" (C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en considération.

#### **Article 10.- Réparations ou travaux non urgents**

Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotes-parts dans les parties communes. Ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche.

Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et sont alors obligatoires pour tous.

#### **Article 11.- Servitudes relatives aux travaux**

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs lots privatifs (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes ; il en est de même pour les contrôles éventuels des canalisations privatives, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs lots privatifs, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métier exécutant des réparations et travaux nécessaires aux parties communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec célérité et propreté.

A moins qu'il s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne peut être exigé du premier juillet au trente et un août.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif à un mandataire habitant la commune dans laquelle l'immeuble est situé, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux lots privatifs si la chose est nécessaire.

Tout contrevenant à cette disposition supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de cette omission.

Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes qui sont décidées conformément aux règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

De même, pendant toute la durée des travaux, les copropriétaires doivent supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs pendant les travaux aux parties communes ou privatives de l'immeuble.

Les corps de métier peuvent avoir accès dans les parties où doivent s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en œuvre peuvent donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.

Si un copropriétaire fait effectuer des travaux d'une

certaine importance, le syndic peut exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour.

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux, du matériel ou autres seront strictement délimités par le syndic.

Le propriétaire responsable des travaux est tenu de remettre en état parfait le dit emplacement et ses abords ; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic a le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

### **Article 12.- Nettoyage**

Le service de nettoyage des parties communes et l'évacuation des ordures ménagères est assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus par la loi, le présent règlement de copropriété et par les autorités administratives.

Le personnel d'entretien est chargé du nettoyage des parties communes.

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative pour pourvoir à son remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes, notamment des trottoirs, accès, halls, cages d'escaliers, couloirs des caves.

## **CHAPITRE IV.- CHARGES COMMUNES**

### **Article 14.- Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes**

Les charges communes sont divisées en :

1° charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes fixées, en principe, en fonction de la valeur respective de leur lot privatif.

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

Sont considérées comme charges communes générales :

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires ; les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité, celles d'entretien et la réparation des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble ;

b) les frais d'administration, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, les frais de correspondance ;

c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires ;

d) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ;

e) l'entretien des voiries ainsi que de tous les

aménagements, des accès aux abords et sous-sol ;  
f) les indemnités dues par la copropriété ;  
g) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

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

Sont considérées comme charges communes particulières :

- les dépenses relatives à l'entretien de la toiture plate de l'annexe au rez-de-chaussée qui sont entièrement à charge du lot 1.

#### Premières charges communes

Les premières charges communes à payer ou à rembourser au syndic sont :

1° Les frais de raccordements et le coût du placement et de l'ouverture des compteurs communs pour le gaz, l'eau et l'électricité.

2° Le coût des consommations d'eau, de gaz et d'électricité pour l'usage des parties communes.

3° Les primes des polices d'assurances contractées par le syndic ou le comparant.

\*4° Les premiers frais de chauffage des parties communes, s'il y a lieu.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes.

#### Article 15.- Chauffage

\*Chaque lot privatif est raccordé à la chaudière centrale. Les frais en résultant sont supportés par chaque copropriétaire sur base du relevé des compteurs installés dans chacun des lots privatifs.

#### Article 16.- Eau

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur de passage particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

Les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par son propriétaire ou occupant.

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

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur, sont répartis entre les propriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes.

#### Article 17.- Électricité

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes, \*caves.

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constituent une charge commune à répartir au prorata des quotes-parts possédées par chaque propriétaire dans les parties communes.

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

Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par ces propriétaires ou occupants.

#### **Article 18.- Impôts**

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

#### **Article 19.- Charges dues au fait d'un copropriétaire - Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire**

La peinture de la face extérieure des portes palières est une charge commune. Toutefois, les frais résultant d'une réparation causée par l'occupant sont à sa charge ou, à défaut de paiement, à charge du propriétaire du lot privatif concerné.

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

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

#### **Article 20.- Recettes au profit des parties communes**

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

#### **Article 21.- Modification de la répartition des charges**

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

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

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

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

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

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

La créance ou la dette dont question ci-dessus est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans avant la décision de

l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.

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

### **Article 22.- Cession d'un lot**

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

Avant la signature de la convention, ou de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant transmet au cessionnaire les informations et documents communiqués par le syndic dans les quinze jours de leur demande, à savoir :

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après;

2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;

3° la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété;

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;

5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges de deux dernières années;

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant avise les parties de la carence du syndic si celui omet de répondre totalement ou partiellement dans les quinze jours de la demande.

#### **b) Obligations du notaire**

En cas de cession entre vifs ou pour cause de mort de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date

certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

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

Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire.

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

#### c) Obligation à la dette

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

Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le cessionnaire est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

En cas de transmission de la propriété ou de démembrément du droit de propriété d'un lot privatif:

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes ; le décompte est établi par le syndic ;

2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

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

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

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

4° le notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

#### d) Décomptes

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

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la rédaction des décomptes et de la transmission des informations visées aux points a) et b) du présent article par le syndic lors de la cession d'un lot privatif sont supportés par le copropriétaire cédant.

#### e) Arriérés de charges

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

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

A défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt exécution mobilière notifiée dans les douze jours ouvrables qui suivent la réception de cet acte, le notaire pourra valablement payer le montant des arriérés au cédant.

### **Article 23.- Fonds de roulement**

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

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

Le montant initial de cette provision est fixé par le syndic sur base des évaluations et est exigible au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif. Toutefois, il est loisible au comparant de réclamer le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout lot privatif lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

### **Article 24.- Fonds de réserve**

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

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

### **Article 25.- Paiement des charges communes**

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourt de plein droit et

sans mise en demeure une indemnité d'un euro par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard est portée de plein droit à deux euros par jour de retard à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. Les indemnités versées sont réunies et font partie du fonds de réserve.

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

Le syndic peut en outre réclamer une somme complémentaire de huit euros au premier rappel, de douze euros au deuxième rappel, de \*vingt-cinq euros à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de quatre-vingts euros de frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'association des copropriétaires. Il est loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

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

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de septembre 2015 (base 2013)

En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celle(s)-ci sur base de la formule :  
indemnité de base multiplié par index nouveau  
index de départ.

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

#### **Article 26.- 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 lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, cession des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun

des copropriétaires, pour le cas où ils sont défaillants envers la copropriété.

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

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

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

#### **Article 27.- Comptes annuels du syndic**

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée. Le syndic peut tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de la trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, ainsi que les créances et les dettes des copropriétaires. L'assemblée générale, statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.

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

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

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

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

L'assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale de la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale. Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

#### **CHAPITRE V.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES - MODE DE CONVOCATION.**

## **FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES**

### **Section 1.- Association des copropriétaires**

#### **Article 28.- Dénomination - Siège - Numéro d'entreprise**

Cette association est dénommée " ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE THIEFRY 76 ". Elle a son siège dans l'immeuble sis à 1030 Schaerbeek, rue Thiefry 76. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

#### **Article 29.- Personnalité juridique - Composition**

L'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique dès que les deux conditions suivantes sont réunies :

- la cession ou l'attribution d'un lot donnant naissance à l'indivision,
- la transcription des présents statuts à la conservation des hypothèques compétente.

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

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à leurs quotes-parts dans les parties communes.

#### **Article 30.- Dissolution – Liquidation**

##### **a) Dissolution**

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin. Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association.

L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique.

Toutefois, l'assemblée générale ne peut la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

L'association des copropriétaires peut enfin être dissoute par le juge à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

##### **b) Liquidation**

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

L'assemblée générale des copropriétaires ou, si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 186 à 18, 190 à 195 § 1 et 57 du Code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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

Toutes actions intentées contre les copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans à compter de cette transcription.

L'acte de clôture de liquidation contient :

a) l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription ;

b) les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

### **Article 31.- Patrimoine de l'association des copropriétaires**

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

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

L'association des copropriétaires peut dès lors être propriétaire de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment les espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien, à l'exclusion de tous éléments décoratifs ou utilitaires autres que ceux nécessaires à l'entretien tels qu'antennes, tableaux, objets décorant des parties communes.

### **Article 32.- Objet**

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

### **Article 33.- Solidarité diverse des copropriétaires**

Sans préjudice de l'article 577-9, § 5 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

En cas d'action intentée par un copropriétaire et à défaut de décision coulée en force de chose jugée, si la responsabilité de l'association des copropriétaires est mise en cause, ledit copropriétaire participera aux frais de procédure et d'avocat en proportion de sa quote-part dans les parties communes, sans préjudice du décompte final si, à la suite de cette décision, l'association des copropriétaires est condamnée.

### **Article 34.- Actions en justice – Frais**

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

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

### **Section 2.- Assemblées générales des copropriétaires**

#### **Article 35.- Pouvoirs**

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des

copropriétaires à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au syndic ainsi qu'à chaque copropriétaire ou occupant.

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

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

- la nomination et la révocation du syndic,
- la nomination d'un syndic provisoire,
- la dissolution de l'association des copropriétaires.

L'assemblée générale ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l'association des copropriétaires sauf si tous les copropriétaires interviennent.

#### **Article 36.- Composition**

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre des quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes.

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.

#### **Article 37.- Procurations**

Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

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

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations l'assemblée.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par un expert.

### **Article 38.- Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire**

L'assemblée générale ordinaire se tient la première quinzaine de mars à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

### **Article 39.- Convocations**

#### **a) Principes**

La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

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

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

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

Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

#### **b) Délais**

Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont envoyées quinze jours calendrier au moins avant la date de l'assemblée.

La convocation est envoyée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par tout mode de communication écrit, même non signé, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.

#### **c) Adresse de convocation**

Les intéressés doivent notifier au syndic par lettre recommandée ou contre accusé de réception tous changements d'adresse. Les convocations sont valablement faites à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi.

#### **d) Syndic et syndic provisoire**

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice de l'application

de l'article 577-6, § 7 alinéa 6 du Code civil.

**e) Consultation**

La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

**Article 40.- Ordre du jour**

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 577-8, § 4, 1°, 1-1. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous le "divers" ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.

\*La première assemblée sera convoquée par le comparant ou par le syndic désigné par lui dès que les éléments privatifs auxquels sont joints au moins vingt-cinq pour cent dans les parties communes de l'immeuble auront fait l'objet d'une entrée en jouissance.

Cette première assemblée élira obligatoirement le syndic, suivant les normes des assemblées ordinaires telles que décrites ci-dessous.

**Article 41.- Constitution de l'assemblée**

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires concernés sont présents, représentés ou dûment convoqués.

Les délibérations et décisions d'une assemblée générale obligent tous les copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, défaillants ou abstentionnistes.

**Article 42.- Présidence - Bureau - Feuille de présence**

L'assemblée désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président et au moins deux assesseurs qui forment le bureau. Son président doit être un copropriétaire.

Ils peuvent être réélus.

S'il est désigné par l'assemblée générale, conformément à l'article 577-6, § 10, alinéa 2, le syndic remplit le rôle de secrétaire.

La présidence de la première assemblée appartiendra au

propriétaire disposant du plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes ; en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre eux.

Il est tenu une feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire ; cette feuille de présence sera certifiée conforme par les membres du bureau.

#### **Article 43.- Délibérations**

##### **a) Droit de vote**

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

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

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice de l'article 577-6, § 7 du Code civil applicable en matière d'opposition d'intérêts.

Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

##### **b) Quorum de présence - Deuxième assemblée**

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les propriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires, sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

##### **c) Règles de majorité**

###### **1° Majorité absolue**

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi.

###### **2° Majorité spéciale - Unanimité.**

L'assemblée générale décide :

1° à la majorité des trois-quarts des voix présentes ou représentées :

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;

b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;

c) de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2.

S'il est créé, le conseil de copropriété pourra prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces et documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

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

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

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

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

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

2° à la majorité des quatre-cinquièmes des voix présentes ou représentées :

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

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

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

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

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

Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires:

- sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble ;

- sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité

requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

d) Considérations pratiques

Sans préjudice de la règle de l'unanimité prévue ci-dessus, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité de tous les copropriétaires.

Lorsqu'une majorité spéciale et requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

Le copropriétaire défaillant est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale.

Le copropriétaire ou son mandataire qui s'abstient est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

e) Vote par écrit

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal.

f) Procès verbaux - Consultation

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Le syndic consigne les décisions visées aux §§ 10 et 11 de l'article 577-6 dans le registre prévu à l'article 577-10 § 3 dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires.

Si un copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il doit en informer le syndic par écrit.

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires.

## **Article 44.- Actions en justice**

### **a) Par l'association des copropriétaires**

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Nonobstant l'article 577-5, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

### **b) Par un copropriétaire**

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

Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

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

Par dérogation à l'article 577-2 § 7 du Code civil :

-le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire, l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017 alinéa 4 du Code judiciaire.

-Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la

charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

Ces dérogations ne seront cependant applicables que lorsque les décisions judiciaires seront coulées en force de chose jugée.

c) Par un occupant

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

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

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

**Article 45.- Opposabilité - Information.**

Toutes décisions de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

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

1° en ce qui concerne les décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du registre contenant les décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;

2° en ce qui concerne les décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

**CHAPITRE VI.- NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC**

**Article 46.- Nomination**

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de

tout tiers ayant un intérêt. Son mandat ne peut excéder trois ans. Il est renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité.

Si le syndic est une société, l'assemblée générale désigne en outre la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

Elle peut choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

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

#### **Article 47.- Révocation - Délégation - Syndic provisoire**

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic.

Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Le juge peut également, à la requête d'un copropriétaire, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, en cas d'empêchement ou de carence du syndic. Celui-ci est appelé à la cause.

#### **Article 48.- Publicité**

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

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

L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

Le Roi fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises.

#### **Article 49.- Responsabilité - Délégation**

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

#### **Article 50.- Pouvoirs**

Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation. Il est notamment chargé :

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

2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration ;

3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;

4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ;

5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ;

6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.

La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;

7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété ;

8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;

9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale et, notamment, par un site Internet.

10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Roi;

11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1, 1 °, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;

12° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;

13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou

dans le capital de laquelle elles détiennent un participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;

14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1er, alinéa 1er de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires ;

15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. La copropriété comportant de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, il est autorisé à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;

16° - de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets.

De manière générale, le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.

C'est ainsi qu'il veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

Il s'occupe des achats nécessaires et veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Il souscrit les contrats d'entretien de toute installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.

Il assure le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - \*chauffage - distribution d'eau - enlèvement des immondices - nettoyage des couloirs et autres parties communes).

Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectuent sous la surveillance du syndic ou, le cas échéant, d'un délégué technique désigné par ce dernier.

Le syndic a aussi mission de répartir entre les

copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

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

#### **Article 51.- Rémunération**

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale.

#### **Article 52.- Démission – Fin de sa mission**

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

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président de la dernière assemblée générale.

Lorsque le mandat du syndic prend fin pour quelque cause que ce soit, les contrats qu'il aura souscrit au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation, l'échéance de son mandat non renouvelé ou son préavis (date de l'envoi du pli recommandé), subsisteront jusqu'à leur terme. Les contrats souscrits après ceux-ci seront censés avoir été conclus irrégulièrement. Ils engageront sa responsabilité.

### **CHAPITRE VII.- CONSEIL DE COPROPRIETE**

#### **Article 53.- Conseil de copropriété**

L'assemblée générale des copropriétaires peut à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents et valablement représentés décider de créer un conseil de copropriété. Celui-ci sera exclusivement composé de copropriétaires nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue.

Le conseil aura pour compétence :

-de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions ;

-de prendre connaissance de toutes pièces et documents relatifs à la gestion de la copropriété par le syndic. Celui-ci devra au préalable en être avisé; il assistera, dans ce cas, le conseil de la copropriété ;

-d'exécuter toute mission ou délégation qui lui aurait été octroyée par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix. Celles-ci ne peuvent porter que sur des actes expressément déterminés par l'assemblée générale et littéralement repris dans le procès-verbal de délibération. Cette mission ou cette délégation expire de plein droit au terme d'un an à compter du jour de la tenue de l'assemblée générale octroyant celles-ci.

### **CHAPITRE VIII.- ASSURANCES - RESPONSABILITES - DOMMAGES A L'IMMEUBLE**

#### **Article 54.- Généralités**

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale, le syndic ne peut intervenir

comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la copropriété.

2. Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

A défaut de ratification, les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels.

3. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours, quand il sera demandé, pour la conclusion et l'exécution des contrats d'assurances et la signature des actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, les signer valablement à leur place.

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

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

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

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

#### **Article 55.- Types d'assurances**

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

1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes

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

2° Assurance responsabilité civile immeuble \*et ascenseur

3° Assurance du personnel salarié

Si l'association des copropriétaires emploie du personnel salarié, une assurance accidents du travail et sur le chemin du travail, de même qu'une assurance de responsabilité civile envers les tiers, doivent être souscrites.

#### **4° Assurance responsabilité civile du syndic**

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel exerçant son mandat à titre gratuit.

**5° Assurance responsabilité civile du commissaire aux comptes**

Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes, s'il est un copropriétaire non professionnel.

**6° Assurance responsabilité civile des membres du conseil de copropriété**

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

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

#### **Article 56.- Biens et capitaux à assurer**

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

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

#### **Article 57.- Assurances complémentaires**

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

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

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

#### **Article 58.- Primes et surprimes**

Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes.

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

#### **Article 59.- Responsabilité des occupants - Clause du bail**

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

dispositions essentielles du texte suivant :

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

#### **Article 60.- Franchises**

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

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

2° le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif ;

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

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

#### **Article 61.- Sinistres - Procédures et indemnités**

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

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

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

4.- Il appartient au syndic d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de réparation ou reconstruction des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un

certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires. Le cas échéant, il lui appartient de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

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

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

7.- Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

## **Article 62.- Destruction et reconstruction de l'immeuble**

### **- Fin de l'indivision**

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

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

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

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

- les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives ;

- les dommages qui ne concernent pas le gros œuvre de l'immeuble.

2.- La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par une assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurances ; elle peut aussi survenir lorsque l'immeuble a perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa cession.

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

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

5.- Les décisions de l'assemblée générale de reconstruire ou non sont prises :

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

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

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

7.- La reconstruction totale ou partielle n'implique pas de modification des quotes-parts de chaque copropriétaire dans les parties communes, sauf modification de celles-ci à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction partielle de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire sont tenus par priorité, à prix et conditions égaux, de céder tous leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble aux autres copropriétaires ou, si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en font la demande.

Cette demande doit être adressée aux copropriétaires dissidents par lettre recommandée dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement l'immeuble a été prise par l'assemblée.

Une copie de cette lettre recommandée est envoyée au syndic pour information.

A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires dissidents ont la faculté de se rallier à cette décision s'ils en informent le syndic par lettre recommandée envoyée dans les huit jours ouvrables qui suivent l'envoi de la susdite lettre recommandée.

Quant aux copropriétaires qui persistent dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement l'immeuble, il leur sera retenu, du prix de cession, une somme équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.

Les copropriétaires récalcitrants auront un délai de deux mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant décidé la reconstruction partielle de l'immeuble pour céder leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble.

A défaut de respecter ce délai, ils seront tenus de participer à la reconstruction partielle de l'immeuble comme s'ils avaient voté cette dernière.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de cession sera déterminé par deux experts nommés par le président du tribunal de première instance de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjointre un troisième expert pour les départager ; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé au comptant.

## **CHAPITRE VIII.- DISPOSITIONS GENERALES**

### **Article 63.- Renvoi au Code civil**

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

### **Article 64.- Langues**

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

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

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

## **TITRE III.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

### **Article 1.- Définition**

Il peut, en outre, être arrêté à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

### **Article 2.- Modifications**

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

### **Article 3.- Opposabilité**

Toutes dispositions du règlement d'ordre intérieur peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

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

1° en ce qui concerne les dispositions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit de l'existence du règlement d'ordre intérieur ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du

concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;

2° en ce qui concerne les dispositions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

#### **Article 4.- Règlement des différends**

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

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

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

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

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

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

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

#### **Article 5.- Tranquillité**

Conformément au règlement de copropriété, les propriétaires et occupants des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

Il est conseillé aux propriétaires et occupants :

- de régler le volume des télévisions, chaînes stéréo, pianos et autres instruments de musique, des sonneries de téléphone, machines à écrire, imprimantes et en général de tout appareil susceptible de faire du bruit, de telle sorte que leur audition ne soit pas perceptible dans les lots privatifs voisins, spécialement dans les chambres à coucher entre vingt-deux heures et huit heures ou d'utiliser des écouteurs ;

- d'éviter l'utilisation des sanitaires (bain, douche, chasse de water-closet) entre vingt-trois heures et six heures ;

- lorsque le sol du living, du hall et des couloirs n'est pas recouvert de tapis plain mais de dalles ou de parquet, de placer des dômes de silence aux pieds des sièges et de porter des chaussures d'intérieur ;

- d'éviter de traîner dans leur lot privatif, des tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, et caetera, ...) doivent être effectués en semaine entre huit et dix-huit heures, samedis, dimanches et jours fériés exclus.

Les débris et détritus occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés dans les locaux vide-ordures, \*ni dans les containers au sous-sol. Ils sont obligatoirement évacués par la firme responsable des travaux.

Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans les halls d'entrée et les cages d'escalier.

#### **Article 6.- Terrasses**

Les terrasses du bâtiment doivent être maintenues dans un état permanent de propreté.

Il est interdit :

- d'y remiser des meubles, sauf ceux de jardin ;
- d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes, et caetera, ...
- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, et caetera, ...
- de suspendre des bacs à fleurs aux balustrades, côté extérieur ;

Les occupants de l'immeuble sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les terrasses et balcons, comme ne pas y déposer de nourriture ou de boissons.

#### **Article 7.- Conseils et recommandations**

##### **a) Sanitaires**

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

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

Ils doivent réparer les robinets lorsque des bruits anormaux se manifestent dans les canalisations, lors de la prise d'eau.

##### **b) Instructions en cas d'incendie**

En cas d'incendie, il ne peut être fait usage des ascenseurs mais uniquement, en cas de nécessité, des escaliers. Au cas où une cage d'escalier est envahie par la fumée, sa porte d'accès doit être soigneusement refermée et il doit être fait usage d'une autre cage d'escalier.

A moins que le feu ne s'y soit propagé, il est recommandé à l'occupant de rester dans son lot privatif, porte palière fermée, et attendre les instructions et les secours.

##### **c) Locaux vide-ordures**

Les déchets ménagers déposés dans les locaux prévus à cet effet doivent être soigneusement emballés dans des sacs en matière plastique, fermés hermétiquement.

Il est par ailleurs demandé de ne pas déposer dans les locaux vide-ordures des objets encombrants tels que petits appareils ménagers hors d'usage, meubles ou matelas.

##### **d) Fermetures des portes de l'immeuble**

Il est recommandé aux occupants de veiller à la fermeture des portes de l'immeuble. Il leur est également recommandé d'insister auprès des personnes qui leur rendent visite pour qu'elles fassent de même.

## **TABLE DES MATIERES**

### **TITRE I. ACTE DE BASE**

#### **CHAPITRE I.- DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE FORCEE**

I. Description de l'ensemble immobilier

II. Mise sous le régime de la copropriété forcée

#### **CHAPITRE II.- DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES - FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE**

1. Généralités

2. Description des parties privatives et fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative

3. Valeur respective des lots privatifs

4. Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux. Détermination de leur caractère privatif ou commun

1. Sol et sous-sol

2. Gros murs

3. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

5. Murs intérieurs d'un lot privatif

6. Murs (revêtements et enduits)

7. Plafonds et planchers - Gros œuvre

8. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

9. Cheminées

10. Toit

11. Façades

12. Escalier

13. Canalisations - Raccordements généraux

14. Électricité – Télédistribution - Antennes

15. Locaux à usage commun

16. Balcons et terrasses

17. Jardin

18. Ascenseur

19. Chauffage central

20. Présomption

21. Parties privatives

22. Murs de clôture

23. Fenêtres

24. Portes palières

25. Tentes solaires

5. Modifications éventuelles à l'acte de base

### **TITRE II. REGLEMENT DE COPROPRIETE**

#### **CHAPITRE I.- EXPOSE GENERAL**

Article 1.- Définition et portée

#### **CHAPITRE II.- DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES**

- Article 2.- Destination des lots privatifs
- Article 3.- Jouissance des parties privatives
  - a) Principes
  - b) Accès au toit
  - c) Distribution intérieure des locaux
  - d) Travaux dans les lots privatifs
  - e) Installations particulières
  - f) Emménagements - Déménagements
  - g) Inaction d'un copropriétaire
- Article 4.- Limites de la jouissance des parties privatives
  - a) Harmonie
  - b) Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes
  - c) Terrasses et balcons
  - d) Jardins à usage privatif
  - e) Publicité
  - f) Location
  - g) Caves
  - h) Emplacements de parking/Garages
  - i) Animaux
- Article 5.- Interdictions
- Article 6.- Transformations
  - a) Modifications des parties communes
  - b) Modifications des parties privatives

### CHAPITRE III.- TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN

- Article 7.- Généralités
- Article 8.- Genre de réparations et travaux
- Article 9.- Réparations urgentes
- Article 10.- Réparations ou travaux non urgents
- Article 11.- Servitudes relatives aux travaux
- Article 12.- Nettoyage
- Article 13.- Jardins

### CHAPITRE IV.- CHARGES COMMUNES

- Article 14.- Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes
  - Article 15.- Chauffage
  - Article 16.- Eau
  - Article 17.- Électricité
  - Article 18.- Impôts
  - Article 19.- Charges dues au fait d'un copropriétaire - Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire
    - Article 20.- Recettes au profit des parties communes
    - Article 21.- Modification de la répartition des charges
    - Article 22.- Cession d'un lot
      - a) Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot
      - b) Obligations du notaire
      - c) Obligation à la dette
      - d) Décomptes
    - Article 23.- Fonds de roulement
    - Article 24.- Fonds de réserve
    - Article 25.- Paiement des charges communes

Article 26.- Recouvrement des charges communes

Article 27.- Comptes annuels du syndic

#### CHAPITRE V.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

#### - MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Section 1.- Association des copropriétaires

Article 28.- Dénomination – Siège – Numéro d'entreprise

Article 29.- Personnalité juridique - Composition

Article 30.- Dissolution – Liquidation

a) Dissolution

b) Liquidation

Article 31.- Patrimoine de l'association des copropriétaires

Article 32.- Objet

Article 33.- Solidarité divise des copropriétaires

Article 34.- Actions en justice - Frais

#### Section 2.- Assemblées générales de tous les copropriétaires

Article 35.- Pouvoirs

Article 36.- Composition

Article 37.- Procurations

Article 38.- Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

Article 39.- Convocations

a) Principes

b) Délais

c) Adresse de convocation

d) Syndic et syndic provisoire

e) Consultation

Article 40.- Ordre du jour

Article 41.- Constitution de l'assemblée

Article 42.- Présidence - Bureau - Feuille de présence

Article 43.- Délibérations

a) Droit de vote

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

c) Règles de majorité

d) Considérations pratiques

e) Procès verbaux - Consultation

Article 44.- Actions en justice

a) Par l'association des copropriétaires

b) Par un copropriétaire

c) Par un occupant

Article 45.- Opposabilité - Information.

#### CHAPITRE VI.- NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC

Article 46.- Nomination

Article 47.- Révocation - Délégation - Syndic provisoire

Article 48.- Publicité

Article 49.- Responsabilité - Délégation

Article 50.- Pouvoirs

Article 51.- Rémunération

Article 52.- Démission – Fin de sa mission

#### CHAPITRE VII.- CONSEIL DE COPROPRIETE

Article 53.- Conseil de copropriété

**CHAPITRE VIII.- ASSURANCES – RESPONSABILITES**  
**- DOMMAGES A L'IMMEUBLE**

- Article 54.- Généralités
- Article 55.- Types d'assurances
- Article 56.- Biens et capitaux à assurer
- Article 57.- Assurances complémentaires
- Article 58.- Primes et surprimes
- Article 59.- Responsabilité des occupants - Clause du bail
- Article 60.- Franchises
- Article 61.- Sinistres - Procédures et indemnités
- Article 62.- Destruction et reconstruction de l'immeuble -

Fin de l'indivision

**CHAPITRE VIII.- DISPOSITIONS GENERALES**

- Article 63.- Renvoi au Code civil
- Article 64.- Langues

**TITRE III. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

- Article 1.- Définition
- Article 2.- Modifications
- Article 3.- Opposabilité
- Article 4.- Règlement des différends
- Article 5.- Tranquillité
- Article 6.- Terrasses
- Article 7.- Conseils et recommandations
  - a) Sanitaires
  - b) Instructions en cas d'incendie
  - c) Locaux vide-ordures
  - d) Fermetures des portes de l'immeuble

**DISPOSITIONS FINALES**

**TRANSCRIPTION HYPOTHÉCAIRE**

Le présent acte sera transcrit au 3<sup>e</sup> bureau des hypothèques de Bruxelles et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

Dispositions transitoires

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

**FRAIS**

La participation des acquéreurs dans les frais des présents statuts et ses annexes est fixée forfaitairement à trois euros quatre vingt quatre cents (3,84€) pour un/millième.

**ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par le comparant en son domicile ci-dessus indiqué.

**CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL ET D'IDENTITE**

Le notaire certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance du comparant et plus précisément au vu des cartes d'identité.

Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, le notaire certifie les noms, prénoms et domicile du comparant au vu de sa carte d'identité.

**DESTINATION DES LIEUX**

A l'exclusion des cour et caves situées au sous-sol et au

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

Il n'est pris aucun engagement par le notaire soussigné quant à l'affectation - autre que l'habitation - qui peut ou pourra être donnée aux locaux privatifs de l'immeuble. Le notaire soussigné a pour le surplus attiré l'attention du comparant sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur, en cas de transformation ou de changement d'affectation.

### **PROJET**

Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte dans un délai qui a été suffisant pour l'examiner utilement.

### **DONT ACTE**

Fait et passé à Ixelles en l'Etude, 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, les parties ont signé ainsi que Nous, Notaire.

**(Suivent les signatures)**

**- POUR EXPEDITION CONFORME -**

# C O M M U N E   D E   S C H A E R B E E K



Schaerbeek, lundi 17 août 2015

URBANISME ET ENVIRONNEMENT  
Place Colignon - Bureau 1.13  
1030 Schaerbeek

Dossier traité par E. De Leeuw  
① 02.244.72.06  
V./ref. : MGE/25350  
N./réf.: CONF/20150817-Div-254-076

Guichet du service urbanisme (local 1.14) accessible  
du lundi au vendredi de 9 à 13h.

NOTALEX  
Avenue de la Couronne, 145 F  
1050 Bruxelles

CONCERNE: Immeuble sis rue Thiéfry, 76

Madame, Monsieur,

Nous accusons réception de votre courrier du jeudi 13 août 2015 relatif à l'immeuble repris en rubrique.

Nous vous signalons que les travaux entraînant la modification du nombre et/ou de la répartition de logements ainsi que les changements d'affectation doivent faire l'objet d'un permis d'urbanisme préalable.

Il s'avère que le principe de division proposé dans votre courriel du jeudi 13 août 2015 et sur la mise à jour des plans du géomètre Bytyci joint à ce courriel (à savoir, 4 logements situés au rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages (1 par étage) et 3<sup>ème</sup> étage + combles en duplex) respecte la situation licite du bien. Nous n'avons, dès lors, pas de remarques à émettre à ce sujet.

**Attention, nous souhaitons toutefois vous rappeler que le 3<sup>ème</sup> étage et les combles constituent un duplex et ne peuvent en aucun cas être mis en location séparément.**

**Cette confirmation vous est adressée sous réserve de la conformité de ces logements avec la réglementation applicable le 11 janvier 1996, c'est-à-dire le Règlement de l'Agglomération (A.R. du 21.03.75) et le Règlement général sur les Bâtisses de la Commune de Schaerbeek (conseil communal du 21 novembre 1947) et pour autant que la modification du nombre de logements n'ait pas nécessité de travaux soumis à permis de bâtir ou d'urbanisme.**

Nous vous signalons que toute modification ultérieure des destinations 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.

**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.**

Le Service de l'urbanisme est à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de notre parfaite considération.

Le Secrétaire communal



David NEUPREZ

Le Bourgmestre,  
Par délégation,



Frédéric NIMAL  
Echevin f.f.

**ADRESSE DE L'IMMÉUBLE:**  
 rue THIEFRY 76  
 1030 SCHAERBEEK  
**SITUATION CADASTRALE:**  
 COMMUNE DE SCHAERBEEK (1030) - 6ème DIVISION - parcelle D122G3  
**ÉCHELLE:**  
 1/100

		Superficie	Superficie
		m²	carré mètres
LOT 1	Corps du premier	129,38 m²	136,41 m²
LOT 2		62,91 m²	77,50 m²
LOT 3		52,26 m²	62,63 m²
LOT 4		107,76 m²	130,78 m²

LEGENDE:

Limites parcellaire — — — —

Châssis — — — —

Commun — — — —

Commun à usage privatif — — — —

### PROPRIÉTÉ SISE :

Rue THIEFRY 76  
 1030 SCHAERBEEK

Propriétaire : Monsieur RIZANI et Madame HALLOV

L'an deux mille quinze, le 23 janvier.

Je soussigné, BYTCI Flamin, Géomètre - Expert, n° GIB0081075, également administrateur et assesseur en cette qualité devant le tribunal de première instance de Bruxelles, dont les bureaux sont établis avenue Matisse, n°73 bte22 à 1020 Bruxelles.

Agissant à la requête de : Monsieur RIZANI et Madame HALLOV domiciliés 76 rue Thiefrey à 1030 Bruxelles.

A l'effet de procéder au cadastrage et à la division d'un immeuble, sis rue Thiefrey 76 à 1030 Schaerbeek.

Situation cadastrale: Parcellle D122G3.

En foi de quoi, j'ai dressé et signé le présent procès verbal de mesurage, en trois exemplaires et autant de copies que de besoin, pour servir et valoir ce que de droit, en mes bureaux, date comme ci-dessus.

Le géomètre.

dossier n°	Bruxelles 23-01-2015	Dessiné par FB
1	modifié et complété le 12/02/2015 mise à jour 18/03/2015	ÉCHELLE: 1/100




**Flamur BYTYCI  
GEOMETRE-EXPERT assermenté  
& Auditeur - Certificateur PEB agréé**

Le 17 septembre 2015

BUREAUX :  
Avenue Mutsaard, 73 bte32  
1020 BRUXELLES

Concerne : rue Thiefly 76, **1030 à BRUXELLES**

**NOTE POUR L'ETABLISSEMENT DE L'ACTE DE BASE**

DESCRIPTION DU BATIMENT.

**1. GENERALITES :**

L'immeuble est situé rue Thiefly où il développe une façade de 6.50 m à 1030 Bruxelles.

**Cette propriété comporte :**

Au sous-sol : caves, hall commun et local compteur.

Au rez-de-chaussée :

- hall commun d'entrée et escalier vers étages ;
- un appartement d'une chambre et une court.

Au 1<sup>er</sup> étage :

- hall commun et escalier vers étages ;
- un appartement d'une chambre.

Au 2<sup>ème</sup> étage :

- hall commun et escalier vers étages ;
- un appartement d'une chambre.

Au 3<sup>ème</sup> étage et combles :

- hall commun et escalier vers étages ;
- hall, un bureau, un dressing et un local sanitaires.



**2. PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES :**

Sont communes, par définition, le terrain, tout le gros-œuvre, c'est-à-dire les fondations, les murs portants, les ossatures en bois et en béton, les murs de clôture, toutes les cloisons séparatives entre parties communes et privatives des appartements, les gaines techniques, toutes les décharges ou ventilations pouvant desservir plusieurs niveaux, les conduits de fumée et d'aération, les diverses canalisations et colonnes, toutes les couvertures de murs mitoyens et toiture, les étanchéités, cette énumération n'étant pas limitative.

Sont privatives, par définition, les installations d'eau, de gaz, d'électricité et ce depuis les compteurs. Toutes les installations sanitaires et raccordements intérieurs

jusqu'aux décharges, y compris les raccords, les installations de chauffage, tous les revêtements de sol, les portes d'entrée des appartements, les manteaux de cheminée, les châssis de fenêtre, les portes-fenêtres, les fenêtres en toitures y compris la finition extérieure, ... cette énumération n'étant pas limitative.

### **3. DESCRIPTION :**

#### **A. SOUS-SOL :**

Parties communes les dégagements des caves avec l'escalier, les compteurs électriques, gaz et eau, les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes, ...), le réseau d'égout enterré, les conduits de fumées...

#### Parties privatives :

Huit caves.

#### **B. REZ-DE-CHAUSSEE :**

Parties communes : le hall d'entrée avec la porte d'entrée de l'immeuble et la boite aux lettres, porte vers caves, les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes, ...), les conduits de fumées, hall la cage d'escalier vers 1<sup>er</sup> étage.

#### Parties communes à usage privatif : une court.

#### Parties privatives :

##### **Un appartement comprenant :**

- une chambre ;
- un séjour;
- une cuisine et salle à manger ;
- une buanderie ;
- une salle de bain ;
- une véranda.

#### **C. 1<sup>er</sup> ETAGE :**

Parties communes : le hall commun, les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes, ...), les conduits de fumées, hall vers étages et la cage d'escalier vers 2<sup>ème</sup> étage.

#### Parties privatives :

##### **Un appartement comprenant :**

- une chambre ;
- un séjour;
- une cuisine;
- une salle de bain ;
- un hall ;
- un WC .

#### **D. 2<sup>ème</sup> ETAGE :**

Parties communes : le hall commun, les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes, ...), les conduits de fumées, hall vers étages et la cage d'escalier vers 3<sup>ème</sup> étage.

Parties privatives :

##### **Un appartement comprenant :**

- une chambre ;
- un séjour;
- une cuisine;
- une salle de bain ;
- un WC .

#### **D. 3<sup>ème</sup> ETAGE et COMBLES:**

Parties communes : le hall commun, les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes, ...), les conduits de fumées, hall vers étages et une partie de la cage d'escalier.

Parties privatives :

##### **Un appartement duplex comprenant :**

##### **Au 3<sup>ème</sup> étage :**

- hall ;
- une chambre ;
- un séjour;
- une cuisine;
- une salle de bain ;
- un WC .

##### **Combles :**

- hall et cage d'escalier ;
- un bureau ;
- un dressing ;
- un local sanitaires ;

#### **e. TOITURE :**

Parties communes : les couvertures en tuiles et en revêtement bitumeux, la structure porteuse, les souches de cheminées, zinguerie... ;

Partie privative : toiture plate : en revêtement bitumineux, les tuiles vers les mitoyens ....

#### **4. REPARTITION EN LOTS ET QUOTITES :**

Voir plan du géomètre-expert immobilier Flamur BYTYCI, "Plan de répartition des parties communes et privatives" ci-annexé.

##### **LOT 1 : comprenant :**

**Au sous-sol** : en propriété privative et exclusive cinq caves.

**Au rez-de-chaussée** : en propriété privative et exclusive, un appartement comprenant :

- une chambre ;

- un séjour;
- une cuisine et salle à manger ;
- une buanderie ;
- une salle de bain ;
- une véranda ;

**Au rez-de-chaussée :** commun à l'usage privative :

- une court.

Ce bien contient est hachuré en jaune au plan, en copropriété et indivision forcée, 359/1000 des parties communes.

#### **LOT 2 : comprenant :**

**Au sous-sol :** en propriété privative et exclusive, une caves.

**Au 1<sup>er</sup> :** en propriété privative et exclusive, un appartement comprenant :

- une chambre ;
- un séjour;
- une cuisine;
- une salle de bain ;
- un hall ;
- un WC .

Ce bien contient est hachuré en bleu/turquoise au plan, en copropriété et indivision forcée, 193/1000 des parties communes.

#### **LOT 3 : comprenant :**

**Au sous-sol :** en propriété privative et exclusive, une caves.

**Au 2<sup>ème</sup> :** en propriété privative et exclusive, un appartement comprenant :

- une chambre ;
- un séjour;
- une cuisine;
- une salle de bain ;
- un WC.

Ce bien contient est hachuré en brun au plan, en copropriété et indivision forcée, 151/1000 des parties communes.

#### **LOT 4 : comprenant :**

**Au sous-sol :** en propriété privative et exclusive, une caves.

**Au 3<sup>ème</sup> et combles :** en propriété privative et exclusive, un appartement duplex comprenant :

**Au 3<sup>ème</sup> étage :**

- hall ;
- une chambre ;
- un séjour;
- une cuisine;
- une salle de bain ;
- un WC .

**Combles :**

- hall et cage d'escalier ;
- un bureau;
- un dressing ;
- un local sanitaires.

Ce bien contient est hachuré en vert au plan, en copropriété et indivision forcée, 297/1000 des parties communes

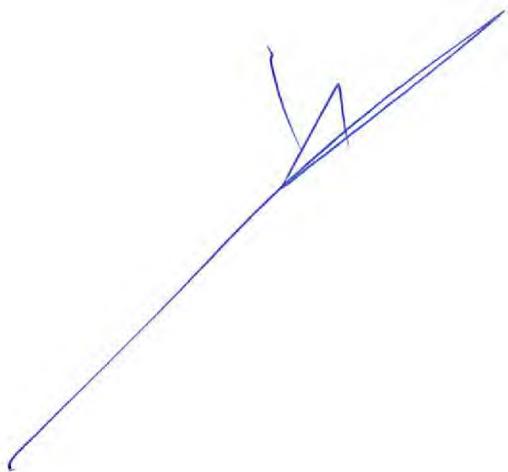
La quote-part des parties communes afférante à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie au sol nette, de son affectation et de sa situation.

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 doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement de l'immeuble ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble.

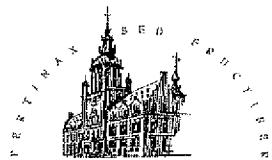
Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots privatifs

#### **ENTRETIENS**

- Les frais relatifs aux entretiens, réparations et gestions de l'immeuble sont répartis suivant la colonne des quotités relatives à ces frais sur un total de 1000.
- Les frais relatifs à l'entretien de la toiture plate de l'annexe aux rez-de-chaussée entièrement à charge du lot 1.



# C O M M U N E   D E   S C H A E R B E E K



Schaerbeek, lundi 17 août 2015

URBANISME ET ENVIRONNEMENT  
Place Colignon - Bureau 1.13  
1030 Schaerbeek

Dossier traité par E. De Leeuw  
① 02.244.72.06  
V./ref. : MGE/25350  
N./réf.: CONF/20150817-Div-254-076

Guichet du service urbanisme (local 1.14) accessible  
du lundi au vendredi de 9 à 13h.

NOTALEX  
Avenue de la Couronne, 145 F  
1050 Bruxelles

CONCERNE: Immeuble sis rue Thiéfry, 76

Madame, Monsieur,

Nous accusons réception de votre courrier du jeudi 13 août 2015 relatif à l'immeuble repris en rubrique.

Nous vous signalons que les travaux entraînant la modification du nombre et/ou de la répartition de logements ainsi que les changements d'affectation doivent faire l'objet d'un permis d'urbanisme préalable.

Il s'avère que le principe de division proposé dans votre courriel du jeudi 13 août 2015 et sur la mise à jour des plans du géomètre Bytyci joint à ce courriel (à savoir, 4 logements situés au rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages (1 par étage) et 3<sup>ème</sup> étage + combles en duplex) respecte la situation licite du bien. Nous n'avons, dès lors, pas de remarques à émettre à ce sujet.

**Attention, nous souhaitons toutefois vous rappeler que le 3<sup>ème</sup> étage et les combles constituent un duplex et ne peuvent en aucun cas être mis en location séparément.**

**Cette confirmation vous est adressée sous réserve de la conformité de ces logements avec la réglementation applicable le 11 janvier 1996, c'est-à-dire le Règlement de l'Agglomération (A.R. du 21.03.75) et le Règlement général sur les Bâtisses de la Commune de Schaerbeek (conseil communal du 21 novembre 1947) et pour autant que la modification du nombre de logements n'ait pas nécessité de travaux soumis à permis de bâtir ou d'urbanisme.**

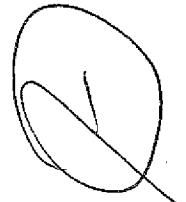
Nous vous signalons que toute modification ultérieure des destinations et utilisations urbanistiques précitées, du nombre et/ou de la répartition de logements doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme préalable et attirons votre attention sur le fait que les logements mis en location doivent être conformes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

**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.**

Le Service de l'urbanisme est à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

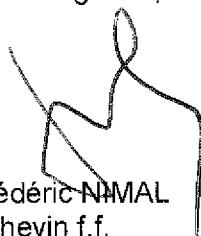
Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de notre parfaite considération.

Le Secrétaire communal



David NEUPREZ

Le Bourgmestre,  
Par délégation,



Frédéric NIMAL  
Echevin f.f.

*Objet S*

ADRESSE DE L'IMMÉUBLE:  
rue THIERRY 76  
1030 SCHÄERBEEK

SITUATION CADASTRALE:  
COMMUNE DE SCHÄERBEEK (1030) - 6ème DIVISION - parcelle D122G5

ÉCHELLE:  
1/100

	Surface intérieure	Surface extérieure
LOT 1	129,38 m <sup>2</sup>	156,41 m <sup>2</sup>
LOT 2	62,91 m <sup>2</sup>	77,50 m <sup>2</sup>
LOT 3	52,16 m <sup>2</sup>	62,05 m <sup>2</sup>
LOT 4	107,76 m <sup>2</sup>	130,73 m <sup>2</sup>

LEGENDE:

Classe(s)

Commun

Commun à usage privatif

Limites parcellaires

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

— — — — —

### PROPRIÉTÉ SISE :

Rue THIERRY 76  
1030 SCHAERBEEK

Propriétaire : Monsieur RIZANI et Madame HALLOV

L'an deux mille quinze, le 23 janvier.

Je soussigné, BYTCI Famur, Gérant - Expert, n° GEORGI075, également administrateur et administré en cette qualité devant le tribunal de première instance de Bruxelles, dont les bureaux sont établis avenue Matisse, 1773 bcc 32 à 1020 Bruxelles.

Adressant à la recette de :

Monsieur RIZANI et Madame HALLOV domiciliés 76 rue Thierry à 1030 Bruxelles,

A l'affaire de procédé au meublage et à la division d'un immeuble,

sous le n° Thiey 76 à 1030 Schaerbeek.

Situation cadastrale : Commune de Schaerbeek, Scène Division, Parcelle D122G5.

En foi de quoi, j'ai dressé et signé le présent procès verbal de surseoir, en trois exemplaires et ai joint des copies que je bornerai, pour servir et valoir ce qui de droit, en mes bureaux, date comme ci-dessus.

Le géomètre,

dossier n°	Bruxelles, le 23/01/2015	Dessiné par FB	ÉCHELLE : 1/100
Plan n° 1	modifié et complété le 12/02/2015 mise à jour : 19/03/2015	planifier	

**Flamur BYTYCI  
GEOMETRE-EXPERT assermenté  
& Auditeur - Certificateur PEB agréé**

Le 17 septembre 2015

BUREAUX :  
Avenue Mutsaard, 73 bte32  
1020 BRUXELLES

Concerne : rue Thiefray 76, 1030 à BRUXELLES

**NOTE POUR L'ETABLISSEMENT DE L'ACTE DE BASE**

**DESCRIPTION DU BATIMENT.**

**1. GENERALITES :**

L'immeuble est situé rue Thiefray où il développe une façade de 6.50 m à 1030 Bruxelles.

**Cette propriété comporte :**

Au sous-sol : caves, hall commun et local compteur.

Au rez-de-chaussée :

- hall commun d'entrée et escalier vers étages ;
- un appartement d'une chambre et une court.

Au 1er étage :

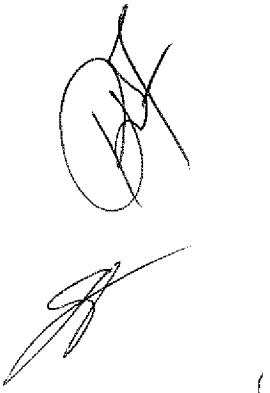
- hall commun et escalier vers étages ;
- un appartement d'une chambre.

Au 2ème étage :

- hall commun et escalier vers étages ;
- un appartement d'une chambre.

Au 3ème étage et combles :

- hall commun et escalier vers étages ;
- hall, un bureau, un dressing et un local sanitaires.



**2. PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES :**

Sont communes, par définition, le terrain, tout le gros-œuvre, c'est-à-dire les fondations, les murs portants, les ossatures en bois et en béton, les murs de clôture, toutes les cloisons séparatives entre parties communes et privatives des appartements, les gaines techniques, toutes les décharges ou ventilations pouvant desservir plusieurs niveaux, les conduits de fumée et d'aération, les diverses canalisations et colonnes, toutes les couvertures de murs mitoyens et toiture, les étanchéités, cette énumération n'étant pas limitative.

Sont privatives, par définition, les installations d'eau, de gaz, d'électricité et ce depuis les compteurs. Toutes les installations sanitaires et raccordements intérieurs

jusqu'aux décharges, y compris les raccords, les installations de chauffage, tous les revêtements de sol, les portes d'entrée des appartements, les manteaux de cheminée, les châssis de fenêtre, les portes-fenêtres, les fenêtres en toitures y compris la finition extérieure, ... cette énumération n'étant pas limitative.

### **3. DESCRIPTION :**

#### **A. SOUS-SOL :**

Parties communes les dégagements des caves avec l'escalier, les compteurs électriques, gaz et eau, les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes, ...), le réseau d'égout enterré, les conduits de fumées...

Parties privatives :

Huit caves.

#### **B. REZ-DE-CHAUSSEE :**

Parties communes : le hall d'entrée avec la porte d'entrée de l'immeuble et la boite aux lettres, porte vers caves, les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes, ...), les conduits de fumées, hall la cage d'escalier vers 1<sup>er</sup> étage.

Parties communes à usage privatif : une court.

Parties privatives :

##### **Un appartement comprenant :**

- une chambre ;
- un séjour;
- une cuisine et salle à manger ;
- une buanderie ;
- une salle de bain ;
- une véranda.

#### **C. 1<sup>er</sup> ETAGE :**

Parties communes : le hall commun, les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes, ...), les conduits de fumées, hall vers étages et la cage d'escalier vers 2<sup>ème</sup> étage.

Parties privatives :

##### **Un appartement comprenant :**

- une chambre ;
- un séjour;
- une cuisine;
- une salle de bain ;
- un hall ;
- un WC .

#### **D. 2<sup>ème</sup> ETAGE :**

Parties communes : le hall commun, les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes, ...), les conduits de fumées, hall vers étages et la cage d'escalier vers 3<sup>ème</sup> étage.

Parties privatives :

##### **Un appartement comprenant :**

- une chambre ;
- un séjour;
- une cuisine;
- une salle de bain ;
- un WC .

#### **D. 3<sup>ème</sup> ETAGE et COMBLES:**

Parties communes : le hall commun, les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes, ...), les conduits de fumées, hall vers étages et une partie de la cage d'escalier.

Parties privatives :

##### **Un appartement duplex comprenant :**

##### **Au 3<sup>ème</sup> étage :**

- hall ;
- une chambre ;
- un séjour;
- une cuisine;
- une salle de bain ;
- un WC .

##### **Combles :**

- hall et cage d'escalier ;
- un bureau ;
- un dressing ;
- un local sanitaires ;

#### **e. TOITURE :**

Parties communes : les couvertures en tuiles et en revêtement bitumeux, la structure porteuse, les souches de cheminées, zinguerie... ;

Partie privative : toiture plate : en revêtement bitumineux, les tuiles vers les mitoyens

....

#### **4. REPARTITION EN LOTS ET QUOTITES :**

Voir plan du géomètre-expert immobilier Flamur BYTYCI, "Plan de répartition des parties communes et privatives" ci-annexé.

##### **LOT 1 : comprenant :**

**Au sous-sol** : en propriété privative et exclusive cinq caves.

**Au rez-de-chaussée** : en propriété privative et exclusive, un appartement comprenant :

- une chambre ;

- un séjour;
- une cuisine et salle à manger ;
- une buanderie ;
- une salle de bain ;
- une véranda ;

**Au rez-de-chaussée :** commun à l'usage privative :  
 • une court.

Ce bien contient est hachuré en jaune au plan, en copropriété et indivision forcée, 359/1000 des parties communes.

#### **LOT 2 : comprenant :**

**Au sous-sol :** en propriété privative et exclusive, une caves.

**Au 1<sup>er</sup> :** en propriété privative et exclusive, un appartement comprenant :

- une chambre ;
- un séjour;
- une cuisine;
- une salle de bain ;
- un hall ;
- un WC .

Ce bien contient est hachuré en bleu/turquoise au plan, en copropriété et indivision forcée, 193/1000 des parties communes.

#### **LOT 3 : comprenant :**

**Au sous-sol :** en propriété privative et exclusive, une caves.

**Au 2<sup>ème</sup> :** en propriété privative et exclusive, un appartement comprenant :

- une chambre ;
- un séjour;
- une cuisine;
- une salle de bain ;
- un WC .

Ce bien contient est hachuré en brun au plan, en copropriété et indivision forcée, 151/1000 des parties communes.

#### **LOT 4 : comprenant :**

**Au sous-sol :** en propriété privative et exclusive, une caves.

**Au 3<sup>ème</sup> et combles :** en propriété privative et exclusive, un appartement duplex comprenant :

**Au 3<sup>ème</sup> étage :**

- hall ;
- une chambre ;
- un séjour;
- une cuisine;
- une salle de bain ;
- un WC .

**Combles :**

- hall et cage d'escalier ;
- un bureau;
- un dressing ;
- un local sanitaires.

Ce bien contient est hachuré en vert au plan, en copropriété et indivision forcée, 297/1000 des parties communes

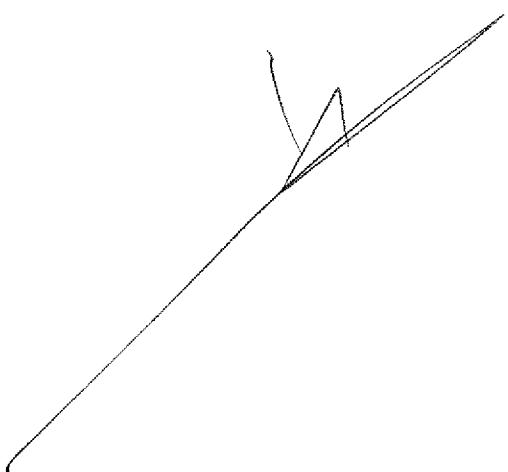
La quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie au sol nette, de son affectation et de sa situation.

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 doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement de l'immeuble ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble.

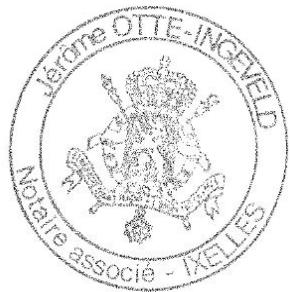
Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots privatifs

#### **ENTRETIENS**

- Les frais relatifs aux entretiens, réparations et gestions de l'immeuble sont répartis suivant la colonne des quotités relatives à ces frais sur un total de 1000.
- Les frais relatifs à l'entretien de la toiture plate de l'annexe aux rez-de-chaussée entièrement à charge du lot 1.



**- POUR EXPEDITION CONFORME -**



Pour l'acte avec n° de répertoire 20154199, passé le 1 octobre 2015

#### FORMALITÉS DE L'ENREGISTREMENT

Enregistré 55 rôles, 0 renvois,  
au Bureau de l'Enregistrement Actes Authentiques Bruxelles 3 le 22 octobre  
2015  
Référence 5 Volume 0 Folio 0 Case 18765.  
Droits perçus: cinquante euros (€ 50,00).  
Le receveur

#### ANNEXE

Enregistré 8 rôles, 0 renvois,  
au Bureau de l'Enregistrement Actes Authentiques Bruxelles 3 le 22 octobre  
2015  
Référence 6 Volume 0 Folio 100 Case 6417.  
Droits perçus: cent euros (€ 100,00).  
Le receveur

#### FORMALITÉS HYPOTHÉCAIRES

Transcription à la Conservation des hyp. Bruxelles III le 29 octobre 2015  
Réf. 50-T-29/10/2015-14349.  
Montant: huit cent dix-huit euros quarante-cinq cents (€ 818,45)  
Le conservateur des hypothèques