

ACTE DE BASE  
REGLEMENT DE COPROPRIETE

**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES  
"RESIDENCE BRABANT-QUATRECHT"**  
ayant son siège à  
**Schaerbeek, rue de Brabant, numéros 107-111**

Dossier: FDG/ADG

Répertoire: ...

**L'AN DEUX MIL TREIZE**

Le

A Molenbeek-Saint-Jean, en l'étude,

Par devant Moi, Maître **Frédéric de GRAVE**, notaire associé, membre de la société civile sous forme de société privée à responsabilité limitée "DEPUYT, RAES & de GRAVE, notaires associés", ayant son siège à Molenbeek-Saint-Jean,

**ONT COMPARU:**

1. Monsieur **HACIKERIMOGLU Halil** (numéro national 61.07.01-349.78, numéro de carte d'identité 590-5598936-25), né à Of (Turquie), le 1er juillet 1961, et son épouse Madame **DUAN Aynur** (numéro national 72.04.01-410.33), née à Of (Turquie), le 1<sup>er</sup> avril 1972, domiciliés à 1030 Schaerbeek, rue de Brabant 115.

*Mariés à Of (Turquie) le 3 août 1990, sans avoir fait précéder leur union de conventions matrimoniales, ainsi déclaré.*

*Madame DUAN Aynur est ici représentée par son époux monsieur HACIKERIMOGLU Halil, en vertu d'une procuration authentique, reçu par le notaire soussigné, le 8 août 2013, dont une expédition sera annexée.*

2. Monsieur **HACIKERIMOGLU Emin** (numéro national 63.04.01-303.48, numéro de carte d'identité 590-9739156-91), né à Of (Turquie) le 1er avril 1963, et son épouse Madame **KILIÇ Sengül** (numéro national 65.04.01-512.75, numéro de carte d'identité 591-6133122-11), née à Of (Turquie) le 1er avril 1965, domiciliés à Schaerbeek (1030 Bruxelles), rue de Brabant 194.

*Mariés à Of (Turquie) le 7 août 1985, sans avoir fait précéder leur union de conventions matrimoniales, ainsi déclaré.*

*Madame KILIÇ Sengül est ici représentée par son époux monsieur HACIKERIMOGLU Emin, en vertu d'une procuration authentique, reçu par le notaire soussigné, le 19 juin 2013, dont une expédition sera annexée.*

3. Monsieur **HACIKERIMOGLU Rahim** (numéro national 73.05.20-047.48, numéro de carte d'identité 590-7566216-48), né à Saint-Josse-ten-Noode le 20 mai 1973, époux de Madame IZCI Fatima, domicilié à 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Avenue Marcel Thiry 27 boîte 10.

*Marié à Schaerbeek le 2 février 1994, sans avoir fait précéder leur union de conventions matrimoniales, ainsi déclaré.*

Ci-après dénommés "le comparant".

**EXPOSE PRELIMINAIRE**

Le comparant nous a préalablement déclaré être propriétaire de l'immeuble ci-après décrit :

**DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**  
**COMMUNE DE SCHAERBEEK - HUITIÈME DIVISION :**



Un building sis à Schaerbeek, rue de Brabant, numéros 107-111, à l'angle de la rue de Quatrecht, érigé sur un terrain d'une contenance d'après titre de trois ares quatre centiares, vingt-huit dixmilliaries (3a 4ca 28dma), et d'après extrait récent de la matrice cadastrale pour une superficie de trois ares quatre centiares (3a 4ca), cadastré d'après titre et extrait récent de la matrice cadastrale section E, numéro 22/X/6.

Ci-après dénommé: "le bien".

### **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

Le bien appartient aux époux Hacikerimoglu-Duan pour un tiers, aux époux Hacikerimoglu-Kuliç pour un tiers et à Monsieur Rahim Hacikerimoglu pour un tiers, pour l'avoir acquis des époux René Jozef Adelin Coosemans -Moortgat Joanna Francisca Lutgardis à Wemmel, de madame Marie Hendrika Leontina Moortgat à Gent, de monsieur Emiel Leonard Marie Jozef Moortgat à Breendonk, de monsieur Victor Philippe Lucien Marie Elisabeth Moortgat à Bruxelles, de monsieur Bernard Emile Dorotheé Marie Luc Moortgat à Bruxelles, et de monsieur Michel Luc Jozef Marie Victor Moortgat à Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par les notaires Pierre Vermeulen, à Molenbeek-Saint-Jean, Pierre Van Den Eynde, à Bruxelles, à l'intervention du notaire Pierre Limpens, à Schaerbeek le 25 mai 1992, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le 19 juin 1992, volume 10926, numéro 26.

Originellement le bien appartenait à Monsieur et Madame René Coosemans-Moortgat Joanna, Madame Maria Moortgat, Monsieur Emiel Moortgat, et Monsieur Leo René Maria Antoon Moortgat, à Bruxelles, savoir :

- Les constructions pour les avoir fait ériger à leurs frais ;
- Le terrain pour l'avoir acquis aux termes d'un procès-verbal d'adjudication publique dressé à la requête du « Nationaal Bureau voor Voltooiing der Noors-Zuidverbinding », à Bruxelles, acte reçu par Monsieur Amile Lamberty, receveur des Domaines de Bruxelles (quatrième bureau) le 18 avril 1956, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 2 mai suivant, volume 4660, numéro 2.

Monsieur Leo Moortgat est décédé à Woluwe-Saint-Lambert le 22 mars 1992, sans avoir pris de disposition de dernière volonté, laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires, ses trois fils issus de son union avec Madame Henriette Bornstein, étant Messieurs Victor, Bernard, et Michel Moortgat.

### **CONDITIONS SPECIALES.**

Les comparants déclarent qu'à leur connaissance le bien n'est pas grevé de servitudes conventionnelles et que personnellement, ils n'en ont conféré aucune, à l'exception de ce qui est décrit dans l'acte reçu le 25 mai 1992 par le notaire Pierre Vermeulen, mentionné dans l'origine trentenaire, ci-après littéralement reproduit:

#### **« CONDITIONS PARTICULIERES.**

*Les acquéreurs déclarent être en possession d'une copie des conditions spéciales reprises dans l'acte susmentionné du dix-huit avril mil neuf cent cinquante-six, relatives aux prescriptions urbanistiques en cas de construction.*

*En outre, les parties conviennent qu'au cas où même après démolition suivie de reconstruction - dans l'immeuble prédécrit, il serait exploité un café, un restaurant ou n'importe quel autre établissement où des boissons seraient débitées, alors les acquéreurs s'engagent, aux fins de leur revente dans l'établissement concerné, à n'acheter les boissons mentionnées ci-après qu'à la Brasserie Moortgat à Puurs, Breendonkdorp, 58 (ou ayants-droit) ou chez un revendeur désigné par celle-ci :*

- Comme pils : Bel-Pils (Moortgat).
- Comme bière blonde de haute fermentation refermentée Duvel.
- Comme light beer : Wonder-Light.



- Comme bière d'abbaye : Maredsous/Sanctus.
- Comme bière blanche : Steendonk.

A l'heure actuelle ces différents types de boissons sont commercialisées sous leur marque telle qu'indiquée ci-dessus. Une simple modification de leur dénomination ne pourra influencer d'aucune façon la continuation de l'exécution de cette condition particulière.

Quant aux types de boissons énumérées ci-avant, le second nommé (les acquéreurs) s'engage expressément à ne pas vendre dans l'établissement précité des boissons similaires, dont il aurait fait l'acquisition chez des tiers-revendeurs.

Les acquéreurs autorisent expressément les vendeurs à maintenir gratuitement les panneaux publicitaires tels qu'ils existent actuellement sur la façade latérale gauche de l'immeuble vendu ainsi que au-dessus de la porte et de la vitrine du café objet du bail précité, durant une période de dix ans.

Tous les frais concernant lesdits panneaux seront supportés par les vendeurs aux présentes.

L'obligation de fournitures tout comme les autres engagements s'y rattachant sont contractés par l'acheteur pour un terme irréductible de dix ans à compter de la date de l'acte authentique de vente.

L'acheteur sera tenu à imposer à ses successeurs ou ayants-droit, à quelque titre que ce soit, la continuation de l'exécution des engagements souscrits dans le présent acte. »

Les parties sont subrogés dans tous les droits et obligations résultant des conditions particulières reproduites et ce, pour autant qu'elles soient encore d'application et se rapportent au bien.

### CONDITIONS URBANISTIQUES

1. Il résulte de la lettre de la commune de Schaerbeek, datée du 10 septembre 2013 adressé aux Notaires Depuyt, Raes & de Grave, entre autres ce qui suit relatif aux renseignements urbanistiques, ci-après littéralement reproduit conformément au Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT):

“[...] Pour le territoire ou 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 et en liséré de noyau commercial**

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

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

à 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 se situe 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 ;

-le bien dispose d'un accusé de réception de déclaration relative à une installation de classe 3 pour l'exploitation d'une citerne à mazout et d'une chaudière au mazout (rubriques : 88.3a, 40a) depuis le 05/04/2013. Pour plus d'information, veuillez prendre contact avec la cellule Environnement au 02.244.72.13



-veuillez noter qu'à ce jour, aucun rapport inconditionnel dressé par le Service Incendie, en rapport avec le permis d'urbanisme délivré pour le bien en date du 12/09/2006, ne nous est parvenu. Le non-respect des prescriptions du Service Incendie constitue une infraction urbanistique au sens de l'article 300 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire. Nous vous signalons également que si le propriétaire n'est pas en possession d'un rapport inconditionnel du Service Incendie, sa responsabilité peut être engagée en cas d'incendie ou d'un autre accident

-le bien fait l'objet d'une mise en demeure établie en date du 5/10/2011 pour les infractions suivantes :

\*La modification de l'aspect architectural de la façade par la modification de la vitrine commerciale sans le respect des divisions prévues aux plans et la modification de l'emplacement de l'entrée du magasin ;

\*Le changement de destination du sous-sol par l'extension du commerce au sous-sol, non prévue aux plans ;

\*placements de 3 enseignes, parallèlement à la façade, au niveau du rez-de-chaussée ; sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet.

-le bien fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré en date du 2/04/2013 en vue de « régulariser les modifications de l'aspect architectural de la façade avant (châssis et enseignes), la création d'une trémie d'escalier (rez/sous-sol) et l'extension du commerce aux sous-sol, rez-de-chaussée et 1er étage ». La mise en oeuvre de ce permis, conformément aux plans cachetés, régulariserait la situation infractionnelle relevée dans la mise en demeure du 5/10/2011. Tant que ce permis n'a pas fait l'objet d'une visite de fin de travaux, nous ne pouvons pas attester de la conformité des travaux et donc de la régularisation des infractions relevées ci-dessus.

-Veuillez également noter que, sans qu'un procès-verbal d'infraction n'ait été, pour l'instant, dressé à cet effet, la répartition des logements contenus dans l'immeuble semble avoir été modifiée sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet.[...] ».

Le comparant déclare que la situation actuelle est conforme au permis du 2 avril 2013.

En date du 24 février 2014, le Service d'Incendie a écrit au comparants ce qui suit littéralement :

« Concerne : Contrôle de travaux terminés à la date du 24/2/2014

Description : Bâtiment de -1, R +5, avec un espace horeca au rez-de-chaussée (89 m<sup>2</sup>) 48 pers. et au premier étage (86 m<sup>2</sup>) 62 pers., 1 appartement au premier étage, 3 appartements et 1 studio au deuxième étage, 4 appartements au troisième, quatrième et cinquième étage.

Antécédent : Rapport du 17/12/2013 portant la référence TT.1982.2254/13

Avis du Service d'Incendie : Notre service n'a plus de remarque à formuler concernant ce dossier. »

2. Le comparant déclare que le bien, objet de la présente, n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT).

Aucun des actes et travaux visés à l'article 98 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

3. Le comparant déclare qu'à ce jour, il ne lui a pas été notifié aucune prescription d'ordre urbanistique, projet d'expropriation, ni avis de remembrement autres qu'éventuellement ceux dont question ci-dessus.

4. Il résulte du courrier de la commune de Schaerbeek en date du 7 septembre 2012, qui restera ci-annexée que le bien prédécrit peut être divisé comme suite :

« -rez-de-chaussée : deux commerces (un à droite, un à gauche)

-premier étage gauche : un logement

-premier étage centre : extension du commerce du rez-de-chaussée gauche

-premier étage droit : un logement



5

*-du deuxième étage au cinquième étage : quatre logements par étage  
Soit un total de dix-huit logements »*

Lors du permis d'urbanisme datée du 2 avril 2013, la commune a donné son accord avec la suppression du logement au premier étage à droit.

### **ORDONNANCE BRUXELLOISE RELATIVE A LA GESTION DES SOLS POLLUES**

1. Le comparant reconnaisse que le notaire soussigné lui a expliqué la portée de l'ordonnance de la Région Bruxelles Capitale relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués en date du 5 mars 2009, et lui a donné connaissance de la portée de l'obligation éventuelle d'assainissement, la responsabilité et le devoir d'information des parties.

Il déclare présentement qu'à sa connaissance le bien objet de présentes n'est pas pollué, qu'il ne présente pas de fortes présomptions de pollution, qu'aucune activité impliquant un risque de pollution n'est ou n'a été exercée sur ledit bien, le tout dans le sens donné à ces termes par l'Ordonnance de la Région Bruxelles Capitale relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués en date du 5 mars 2009 et ses arrêtés d'exécution

2. L'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement a délivré une attestation de sol en date du 20 août 2013, qui stipule littéralement ce qui suit :

*« 2. Statut de la parcelle*

*La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol. »*

3. Le comparant déclare, relativement au bien prévanté, n'avoir pas connaissance de pollution, qui peut causer des dégâts à l'acquéreur ou aux tiers, ou qui peut engendrer une obligation d'assainissement, des limitations d'utilisation ou autres mesures que l'autorité peut imposer en cette matière

4. Enfin, le comparant déclare que, jusqu'à ce jour, le bien prévanté n'a fait l'objet d'aucune reconnaissance d'orientation du sol.



## ACTE DE BASE

Au terme de cet exposé, le comparant m'a requis, en qualité de Notaire, de dresser acte authentique de son intention de soumettre le bien précité au régime de copropriété, en vertu des articles 577-3 à 14 du Code Civil.

### 1. Personnalité juridique

Il est institué une association de copropriétaires, conformément aux dispositions détaillées du règlement de copropriété, sous la dénomination « association des copropriétaires Résidence Brabant-Quatrecht », ayant son siège à Schaerbeek, rue de Brabant, numéro 107-111.

### 2. Permis d'urbanisme et plans

Le comparant nous a ensuite remis, pour être annexé au présent acte, après avoir été certifiés véritables et signés « *ne varietur* », et revêtus de la mention d'annexe par le notaire soussigné :

- a. le permis d'urbanisme délivré par la commune de Schaerbeek le 2 avril 2013.  
Ce permis ne sera pas transcrit.
- b. les plans dressés par « Scale Architecture sprl », le 25 avril 2012 et le 6 septembre 2012, annexés au permis d'urbanisme numéros PU100, PU101, PU102, PU103, PU200 et PU201.  
Seulement les quatre premiers plans seront transcrits.

Chaque plan des étages comprend une description des parties privatives et communes.

Ce permis et ces plans forment ensemble les statuts de l'ensemble immobilier qui est ainsi juridiquement créé; ils se complètent et forment un tout; ils doivent se lire et s'interpréter l'un en fonction de l'autre.

Ces documents demeureront en conséquence ci-annexés après avoir été certifiés véritables et signés "ne varietur" par le comparant, et revêtus de la mention d'annexe par le notaire soussigné. Ils seront enregistrés en même temps que le présent acte et feront désormais partie intégrante de celui-ci pour être transcrits ou déposés en même temps qu'une expédition des présentes à la conservation des hypothèques compétente.

### 3. Division juridique du complexe

Le complexe précité se compose d'une part de parties communes, qui appartiennent à tous les copropriétaires en copropriété et en indivision forcée, et d'autre part de parties privatives qui sont la propriété exclusive d'un seul propriétaire.

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes liés aux parties privatives conformément aux quotités visées ci-après.

Suite à cette division, chacun des lots privatifs, en ce compris la part des parties communes et du terrain, acquiert une existence juridique séparée, de sorte qu'il peut en être disposé séparément, que ce soit à titre onéreux ou à titre gracieux, et qu'il peut être grevé séparément de droits réels.

### 4. Description des parties communes et privatives

#### a. Les parties en copropriété et indivision forcée

1. Le terrain ayant une superficie de trois ares quatre centiares, les fondations, tout le gros-oeuvre de l'ouvrage c'est-à-dire les fondations, toutes les ossatures en bois ou en béton, les murs porteurs et les murs de clôture, toutes les cloisons séparatives entre parties communes et privatives des appartements, les gaines techniques, toutes décharges ou ventilations pouvant desservir plusieurs niveaux, les conduits de fumée et d'aération, le réseau d'égout, les diverses canalisations et les colonnes, toutes les couvertures de murs mitoyens et toitures, les étanchéités, cette énumération n'étant pas limitative.

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

a) sous-sol: la cage d'escalier principale avec l'escalier et les portes d'accès, la porte et la cabine d'ascenseur, la cave comprenant les compteurs d'électricité, la cave comprenant les compteurs d'eau et de gaz, les portes de ces caves, la chaufferie y compris la porte, les chaudières, le local comprenant la cuve à mazout, la cuve à mazout.



b) rez-de-chaussée: la cage d'escalier principale avec l'escalier et la porte d'accès, la porte et la cabine d'ascenseur, le hall d'entrée, la porte d'entrée, les boîtes aux lettres, le système de parlophonie, la porte intermédiaire.

c) premier étage: la cage d'escalier principale avec l'escalier et la porte d'accès, la porte et la cabine d'ascenseur, la porte vers couloir, et le couloir desservant les appartements.

d) deuxième étage: la cage d'escalier principale avec l'escalier et la porte d'accès, la porte et la cabine d'ascenseur, la porte vers le couloir, le couloir desservant les appartements, le débarras et sa porte situés à gauche de la cage d'escalier.

e) troisième étage: la cage d'escalier principale avec l'escalier et la porte d'accès, la porte et la cabine d'ascenseur, la porte vers le couloir, le couloir desservant les appartements, les débarras et leurs portes situés à gauche et à droite de la cage d'escalier.

f) quatrième étage: la cage d'escalier principale avec l'escalier et la porte d'accès, la porte et la cabine d'ascenseur, la porte vers le couloir, le couloir desservant les appartements, les débarras et leurs portes situés à gauche et à droite de la cage d'escalier.

g) cinquième étage: la cage d'escalier principale avec l'escalier et la porte d'accès, la porte et la cabine d'ascenseur, la porte vers le couloir, le couloir desservant les appartements, le débarras et sa porte situés à droite de la cage d'escalier.

**b. Les parties privatives et répartition des quote-parts des parties communes**

Les parties privatives de l'immeuble érigé sur le terrain prédécrit sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans ci-annexés.

Sont parties privatives par définition :

Les installations d'eau, de gaz, d'électricité et ce, depuis les compteurs, toutes les installations sanitaires et les raccordements intérieurs jusqu'aux décharges et chutes générales, y compris les raccords, les installations de chauffage, tous les revêtements de sol, les portes d'entrée des appartements, les châssis de fenêtres, les portes-fenêtres des balcons, cette énumération n'étant pas limitative.

Les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative se répartissent comme précisé ci-dessous, et sont déterminées par rapport à la valeur respective de chaque partie privative, fixée en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative:

**LOT 1 : REZ GAUCHE : comprenant :**

- *en propriété privative et exclusive* : le commerce gauche du rez-de-chaussée, les 3 locaux de stockage côté gauche au sous-sol, escalier du sous-sol au rez-de-chaussée, les locaux à usage commercial du 1<sup>er</sup> étage, escalier du rez-de-chaussée au 1<sup>er</sup> étage
- *en copropriété et en indivision forcée* : deux cent quarante-trois millièmes (243/1.000) dans les parties communes, dont le terrain.

**LOT 2 : REZ DROIT : comprenant :**

- *en propriété privative et exclusive* : le commerce droit du rez-de-chaussée, le local de stockage côté droit au sous-sol, escalier du sous-sol au rez-de-chaussée
- *en copropriété et en indivision forcée* : nonante-huit millièmes (98/1.000) dans les parties communes, dont le terrain.

**LOT 3 : 1<sup>er</sup> GAUCHE « Appartement 1.1 », comprenant:**

- *en propriété privative et exclusive* : hall d'entrée, séjour, cuisine avec balcon, salle de bain, une chambre;
- *en copropriété et en indivision forcée* : quarante-six (46/1.000) millièmes dans les parties communes, dont le terrain.

**LOT 4 : 2<sup>ème</sup> DROIT « Appartement 2.1 », comprenant:**

- *en propriété privative et exclusive* : hall d'entrée, séjour avec coin cuisine, salle de douche, deux chambres et un wc ;
- *en copropriété et en indivision forcée* : cinquante (50/1.000) millièmes dans les parties communes, dont le terrain.

**LOT 5 : 2<sup>ème</sup> MILIEU DROIT « Studio 2.2 », comprenant:**

- *en propriété privative et exclusive* : séjour avec coin cuisine et salle de douche;



- en copropriété et en indivision forcée : vingt-quatre millièmes (24/1.000) dans les parties communes, dont le terrain.

**LOT 6 : 2<sup>ème</sup> MILIEU GAUCHE « Appartement 2.3 », comprenant:**

- en propriété privative et exclusive : séjour avec coin cuisine, salle de douche et une chambre ;

- en copropriété et en indivision forcée : trente-deux (32/1.000) millièmes dans les parties communes, dont le terrain.

**LOT 7 : 2<sup>ème</sup> GAUCHE « Appartement 2.4 », comprenant:**

- en propriété privative et exclusive : séjour avec balcon, cuisine, salle de bain, hall de nuit, débarras, et une chambre ;

- en copropriété et en indivision forcée : quarante-quatre (44/1.000) millièmes dans les parties communes, dont le terrain.

**LOT 8 : 3<sup>ème</sup> DROIT « Appartement 3.1 », comprenant:**

- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, séjour avec coin cuisine et balcon, salle de douche, et une chambre ;

- en copropriété et en indivision forcée : trente-quatre (34/1.000) millièmes dans les parties communes, dont le terrain.

**LOT 9 : 3<sup>ème</sup> MILIEU DROIT « Appartement 3.2 », comprenant:**

- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, cuisine, salle de douche, séjour et une chambre ;

- en copropriété et en indivision forcée : trente-six millièmes (36/1.000) dans les parties communes, dont le terrain.

**LOT 10 : 3<sup>ème</sup> MILIEU GAUCHE « Appartement 3.3 », comprenant:**

- en propriété privative et exclusive : séjour avec coin cuisine, salle de douche et une chambre ;

- en copropriété et en indivision forcée : trente-cinq (35/1.000) millièmes dans les parties communes, dont le terrain.

**LOT 11 : 3<sup>ème</sup> GAUCHE « Appartement 3.4 », comprenant:**

- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, séjour avec cuisine et balcon, salle de bain, et une chambre ;

- en copropriété et en indivision forcée : quarante-deux (42/1.000) millièmes dans les parties communes, dont le terrain.

**LOT 12 : 4<sup>ème</sup> DROIT « Appartement 4.1 », comprenant:**

- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, séjour avec coin cuisine et balcon, salle de douche, une chambre ;

- en copropriété et en indivision forcée : trente-quatre (34/1.000) millièmes dans les parties communes, dont le terrain.

**LOT 13 : 4<sup>ème</sup> MILIEU DROIT « Appartement 4.2 », comprenant:**

- en propriété privative et exclusive : séjour avec coin cuisine, salle de douche, et une chambre ;

- en copropriété et en indivision forcée : trente-sept millièmes (37/1.000) dans les parties communes, dont le terrain.

**LOT 14 : 4<sup>ème</sup> MILIEU GAUCHE « Appartement 4.3 », comprenant:**

- en propriété privative et exclusive : séjour avec coin cuisine, salle de douche, débarras et une chambre ;

- en copropriété et en indivision forcée : trente-six (36/1.000) millièmes dans les parties communes, dont le terrain.

**LOT 15 : 4<sup>ème</sup> GAUCHE « Appartement 4.4 », comprenant:**

- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, séjour avec cuisine et balcon, salle de bain, et une chambre ;

- en copropriété et en indivision forcée : quarante-deux (42/1.000) millièmes dans les parties communes, dont le terrain.

**LOT 16 : 5<sup>ème</sup> DROIT « Appartement 5.1 », comprenant:**



- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, séjour avec coin cuisine et balcon, salle de douche, et une chambre ;
- en copropriété et en indivision forcée : trente-deux (32/1.000) millièmes dans les parties communes, dont le terrain.

**LOT 17 : LOCAL TECHNIQUE**

- en propriété privative et exclusive : le local technique même
- en copropriété et en indivision forcée : douze (12/1.000) millièmes dans les parties communes, dont le terrain.

**LOT 18 : 5<sup>ème</sup> MILIEU DROIT « Studio 5.2 », comprenant:**

- en propriété privative et exclusive : séjour avec coin cuisine, salle de douche, et débarras ;
- en copropriété et en indivision forcée : vingt-quatre millièmes (24/1.000) dans les parties communes, dont le terrain.

**LOT 19 : 5<sup>ème</sup> MILIEU GAUCHE « Appartement 5.3 », comprenant:**

- en propriété privative et exclusive : séjour avec coin cuisine, salle de douche, débarras et une chambre ;
- en copropriété et en indivision forcée : trente-trois (33/1.000) millièmes dans les parties communes, dont le terrain.

**LOT 20 : 5<sup>ème</sup> GAUCHE « Appartement 5.4 », comprenant:**

- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, séjour avec cuisine et balcon, salle de bain, hall de nuit, débarras et une chambre ;
- en copropriété et en indivision forcée : quarante-huit (48/1.000) millièmes dans les parties communes, dont le terrain.

**LOT 21 : Cave numéro 1, comprenant:**

- en propriété privative et exclusive : la cave même avec la porte;
- en copropriété et en indivision forcée : trois millièmes (3/1.000) dans les parties communes, dont le terrain.

**LOT 22 : Cave numéro 2, comprenant:**

- en propriété privative et exclusive : la cave même avec la porte;
- en copropriété et en indivision forcée : trois millièmes (3/1.000) dans les parties communes, dont le terrain.

**LOT 23 : Cave numéro 3, comprenant:**

- en propriété privative et exclusive : la cave même avec la porte;
- en copropriété et en indivision forcée : trois millièmes (3/1.000) dans les parties communes, dont le terrain.

**LOT 24 : Cave numéro 4, comprenant:**

- en propriété privative et exclusive : la cave même avec la porte;
- en copropriété et en indivision forcée : trois millièmes (3/1.000) dans les parties communes, dont le terrain.

**LOT 25 : Cave numéro 5, comprenant:**

- en propriété privative et exclusive : la cave même avec la porte;
- en copropriété et en indivision forcée : trois millièmes (3/1.000) dans les parties communes, dont le terrain.

**LOT 26 : Cave numéro 6, comprenant:**

- en propriété privative et exclusive : la cave même avec la porte;
- en copropriété et en indivision forcée : trois millièmes (3/1.000) dans les parties communes, dont le terrain.

**SOIT ENSEMBLE MILLE/MILLIEMES (1.000/1.000) DES PARTIES COMMUNES, DONT LE TERRAIN.**

**c. Observations:**

Les caves ne peuvent être cédées ou louées qu'aux propriétaires ou locataires d'un appartement, studio ou commerce dans l'immeuble.

**5. Observation générale**



10

Le présent acte de base constitue un ensemble avec le règlement de copropriété et son annexe; il arrête les droits et obligations des membres et membres futurs de l'association de copropriétaires. Ces droits et obligations sont également transférés à tous les ayants droit.

Le règlement de copropriété est incorporé au présent acte.

Les propriétaires d'un lot s'engagent à faire mention expresse, dans tous actes de cession ou d'attribution de propriété ou d'usufruit, y compris des baux locatifs, que les nouveaux intéressés ont une connaissance approfondie du présent acte de base et sont tenus de le respecter, de même que les décisions adoptées régulièrement ou à adopter par l'assemblée générale des copropriétaires.

Les dispositions des statuts 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.

#### **6. Servitudes**

La division juridique du domaine en lots privatifs crée des servitudes et communautés entre les différents lots privatifs et entre les communautés particulières éventuelles qui sont établies.

Ces servitudes découlent de la nature et de la division du complexe ou trouvent leur origine dans la destination du bon père de famille, prévue aux articles 692 et suivants du Code Civil et dans le plan du géomètre-expert immobilier.

Ces dispositions s'appliquent notamment:

- aux vues qui existeraient d'un lot privatif sur un autre;
- aux conduits, égouts et écoulements de toute nature;
- aux passages et couloirs entre lots privatifs;
- aux conduits d'aération et conduites d'eau, de gaz, d'électricité et de télédistribution;
- et en règle générale à toutes servitudes et communautés découlant de la nature des constructions et de l'usage normal qui en est fait.

Une servitude est constituée pour la copropriété concernant les appareils techniques dans le lot 17 local technique.

#### **7. Mode de calcul de la quote-part de copropriété**

Les quotités dans les parties communes attachées à chaque entité privative sont fixées au point 4.b. ci-avant, conformément au rapport établi en application de l'article 577-4 du Code Civil par monsieur Gianni Rigon, qui stipule littéralement comme suit :

*« La quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été établie 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 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 appartements ou autre locaux, notamment par suite de modifications ou de transformations ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation attributive des millièmes telle qu'elle est établie par l'acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence concernée prise à l'unanimité des voix, sous réserve de ce qui est mentionné à l'article 577-7 §3, deuxième alinéa.

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

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

1° la répartition des 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;



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

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



## REGLEMENT DE COPROPRIETE

### CHAPITRE 1er: PERSONNALITE JURIDIQUE

#### ARTICLE 1.

- a) L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique au moment où sont réunies les deux conditions suivantes:
- 1° la création de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins;
  - 2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la conservation des hypothèques.
- b) Elle porte la **dénomination**: "association des copropriétaires Résidence Brabant-Quatrecht".
- c) Elle a son **siège** dans l'immeuble, précisé dans l'acte de base.
- d) L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre **patrimoine** que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son **objet**, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble.
- e) 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.

### CHAPITRE 2: DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

#### ARTICLE 2: Parties communes

- a) Les copropriétaires doivent **faire usage** des parties communes, conformément à leur destination et en tenant compte des droits des autres copropriétaires et occupants.
- b) La **part** des parties communes liée à un lot ne peut être **cédée**, grevée de droits réels ou saisie qu'avec le lot dont elle est inséparable.
- c) Les **travaux de transformation** aux parties communes ne peuvent être entrepris qu'après une décision de l'assemblée générale adoptée à la majorité des trois quarts des voix. Toute modification de la **destination** du bien immobilier ou d'une partie de celui-ci doit être adoptée à la majorité des quatre cinquièmes des voix.
- d) Les **réparations** aux parties communes peuvent:
- être décidées par le syndic seul en cas d'urgence;
  - être décidées par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix dans les autres cas.
  - toutefois, s'il s'agit d'une réparation d'une partie endommagée en cas de destruction partielle, l'assemblée générale doit décider à la majorité de quatre cinquièmes des voix.
- e) La **reconstruction** en cas de destruction partielle est subordonnée à une décision de l'assemblée générale à la majorité des quatre/cinquièmes des votes, et à l'unanimité en cas de reconstruction complète.
- f) Toute **acquisition de biens immobiliers** par les copropriétaires destinés à devenir communs, est subordonnée à une décision de l'assemblée générale à la majorité de quatre cinquièmes des voix.
- g) Les copropriétaires ou locataires peuvent rien mettre dans les débarras qui sont décrits comme parties communes.
- h) Toit
- La structure du toit est commune, étant donné qu'elle fait partie de la façade.
- La jouissance exclusive appartient au propriétaire du local technique. Pour autant que tous les autorisations nécessaires soient obtenues des autorités compétentes, ce propriétaire aura le droit d'installer des antennes et équipements sur le toit.

#### ARTICLE 3: Parties privatives

- a) Chaque copropriétaire **administre, dispose et jouit** de son lot privatif dans les limites fixées par le règlement de copropriété, le Code Civil et le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur.
- b) Les copropriétaires ne peuvent réaliser aucune **transformation** dans leurs lots qui compromet la solidité de l'immeuble ou qui entraîne des dommages.



15

Le copropriétaire a le droit de modifier la division interne de son lot privatif, mais sous sa propre responsabilité et à condition d'avoir les autorisations nécessaires des autorités publiques, si besoin en est.

c) En cas d'urgence, le syndic peut décider de faire réaliser des **travaux de réparation** aux parties privatives. Les copropriétaires sont tenus d'accorder au syndic le libre accès à leur propriété, qu'elle soit ou non habitée, aux fins de permettre d'examiner l'état de l'immeuble, à condition que cet examen soit requis par l'intérêt général. Ils sont également tenus de permettre l'accès aux maîtres d'ouvrage, entrepreneurs et exécutants de travaux approuvés aux parties communes. En cas d'absence, le copropriétaire ou l'occupant est tenu de remettre au syndic une clé sous enveloppe fermée, faute de quoi il sera responsable de tous dommages causés éventuellement en son absence.

d) Un copropriétaire ne peut rien entreprendre par ailleurs qui entraîne une quelconque **nuisance** pour les autres copropriétaires.

Les appartements sont destinés à des fins d'**habitation**, mais peuvent également être affectés à un **usage professionnel** à condition que cet usage n'entraîne pas de nuisances pour les habitants de l'immeuble et que les autorisations nécessaires auprès des autorités compétentes aient été obtenues et pour autant que ceci n'est pas contraire à ce qui est dit ci-dessus sous le point "Conditions Spéciales".

Les magasins sont destinés à un usage commercial, y compris horeca dans le sens large, mais peuvent être affecté à un usage professionnel ou d'habitation exclusif à condition que cet usage n'entraîne pas de nuisances pour les habitants de l'immeuble et que les autorisations nécessaires auprès des autorités compétentes aient été obtenues et pour autant que ce n'est pas contraire aux conditions spéciales.

e) Balcons aux étages

La structure des **balcons** aux étages est commune, étant donné qu'elle fait partie de la façade.

Toutefois, les frais qui seraient exposés par la copropriété devront être remboursés par le propriétaire du lot privatif s'il est établi que les dégâts causés aux parties communes sont dus de son fait.

Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir l'écoulement des eaux des balcons, de façon à permettre un écoulement normal. Le revêtement des terrasses est privatif.

f) Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire et constitutives du lot privatif, et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis et la chape qui sont une partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les portes palières, toutes les canalisations d'adduction et d'évacuation intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, y compris l'installation électrique privative, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, et caetera), les parties vitrées des fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis 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; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage.

g) **Harmonie** : Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés, et pour autant qu'il s'agisse de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires ou en cas d'urgence par le syndic.

#### **ARTICLE 4: Transmission de la propriété**

1. Dans la perspective de la cession du droit de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, transmet au cessionnaire, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours:



- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens du § 5, alinéas 2 et 3;
- 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 générale avant la date certaine du transfert de la 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 des deux dernières années;
- 6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

A défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, avise les parties de la carence de celui-ci.

**2. En cas de cession du droit de propriété** d'un lot entre vifs ou pour cause de mort le notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par lettre recommandée à la poste, 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 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 avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les documents énumérés au § 1er sont demandés par le notaire au syndic de la même manière s'ils ne sont pas encore en la possession du copropriétaire entrant.

Le notaire transmet ensuite les documents au cessionnaire.

A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées à l'alinéa 1er, 1°, 2°, 3° et 4°.

Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant 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.

3. En cas de cession ou de démembrement du droit de propriété sur un lot privatif, 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.

4. Les frais de transmission des informations requises en vertu des §§ 1er et 2 sont à charge du copropriétaire cédant.

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

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il 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.



Lors de la signature de l'acte authentique, 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 avise le syndic par lettre recommandée à la poste envoyée dans les trois jours ouvrables qui suivent la réception de l'acte authentique constatant la cession.

A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie-arrêt-exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la réception dudit acte, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au cédant.

#### **ARTICLE 5: Concession d'un droit réel ou personnel ou autorisation d'habitation**

a) Dans le cas de la concession d'un droit réel (par exemple l'usufruit) ou d'un droit personnel (par exemple bail) ou de l'autorisation d'occupation, le copropriétaire informera le titulaire du droit **au moment de la concession**, de l'existence éventuelle du règlement d'ordre intérieur et du registre des décisions de l'assemblée générale.

b) Le copropriétaire **informera** le syndic sans délai de l'octroi d'un tel droit, ainsi que de l'identité complète de cette/ces personne(s), afin que ce dernier puisse informer à l'avenir le titulaire de ce droit de toutes modifications apportées au règlement et des décisions de l'assemblée générale.

c) Les appartements ne peuvent être donnés en location ou en usage qu'à des **personnes convenables et solvables**. La même obligation incombe au locataire en cas de sous-location, de cession de contrats de bail.

Les propriétaires sont tenus d'imposer aux locataires l'obligation de **contracter une assurance** couvrant le risque locatif ainsi que leur responsabilité à l'égard des copropriétaires de l'immeuble.

#### **ARTICLE 5 bis: Changement d'adresse – changement dans le statut de droit réel.**

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut de droit réel de la partie privative.

Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

### **CHAPITRE 3: REPARTITION DES CHARGES**

#### **ARTICLE 6: Enumération des charges communes**

a) Les charges communes couvrent de manière générale tous frais qui concernent les parties communes.

b) Ces frais incluent notamment tous **frais d'entretien et de maintenance**, ainsi que les **frais de réparation** aux parties communes, les **frais d'administration** de ces parties communes et de l'association des copropriétaires.

c) Par ailleurs, les charges communes incluent également les frais de **chauffage** des parties communes.

d) Sauf lorsque les **impôts** grèvent les lots privatifs, ils sont à considérer comme une charge commune.

e) La **responsabilité** pour les dommages causés par l'immeuble est également une charge commune.

f) Les frais de **reconstruction** appartiennent également aux charges communes.

#### **ARTICLE 7: Répartition des charges**

a) Les charges communes sont réparties entre les copropriétaires **proportionnellement à la quote-part dans les parties communes** selon la description détaillée fournie par l'acte de base ci-avant.

b) Répartition des charges.

On ne peut déroger à la règle générale que les charges sont répartis en fonction de la quote-part dans les parties communes, que pour autant que ces charges sont "mesurables" ou qu'il est explicitement dérogé à ce principe dans le présent acte ou par décision de l'assemblée générale, même si un ou plusieurs copropriétaires n'en font pas usage. Ainsi, personne ne pourra prétendre



ne pas devoir participer dans les frais de l'ascenseur et l'escalier principal, parce qu'il n'en fait pas ou peu usage, à l'exception des propriétaires des 2 commerces au rez-de-chaussée, qui ne doivent pas participer dans les frais (consommation, entretien, réparation, renouvellement) de l'ascenseur et escalier principal.

c) Le **syndic** est chargé de la répartition des frais entre les copropriétaires.

Il présente les comptes d'administration de l'association à l'approbation de l'assemblée annuelle.

Le syndic les tiendra à la disposition des copropriétaires au moins quinze jours avant cette assemblée au siège de l'association. Les copropriétaires ont le droit de vérifier les comptes et les justificatifs y afférents.

d) 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.

e) Indivision - usufruit: Lorsqu'un lot privatif est grevé d'un usufruit (ou d'un autre droit réel d'usage) ou en cas d'indivision, les frais relatifs à ce lot sont à charge des tous les titulaires d'un droit solidairement et indivisiblement, étant entendu qu'aucun privilège ou clé de répartition légal ou conventionnel ne soit opposable à l'association des copropriétaires ou au syndic, qui représente l'association des copropriétaires.

#### **ARTICLE 8: Participation aux charges**

##### **a) Fonds de roulement**

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

Le montant des avances ou provisions et la périodicité du paiement (mensuel, tri- ou six-mensuel, annuel) est fixé par l'assemblée générale.

Le paiement est demandé ou exigé périodiquement par le syndic et reçu par lui et est destiné au paiement des charges communes, telles que mentionnées ci-dessus. Le syndic mentionne sur les décomptes périodiques séparément le montant dû et la TVA due sur ce montant.

Annuellement, le syndic soumet le décompte à l'approbation de l'assemblée générale et le cas échéant, le montant de la provision pour l'année suivante est adapté.

Le paiement des avances ou provisions demandées ou exigées ne comporte pas approbation du décompte; Cette approbation ne peut être donnée valablement que par l'assemblée générale.

##### **b) Fonds de réserve**

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

Le montant des ces apports-réserve est fixé par l'assemblée générale. Le syndic s'occupe du recouvrement, de la gestion et de la destination de ces fonds.

c) En cas de **refus** d'un copropriétaire de verser la provision, la provision complémentaire ou la participation définitive aux frais, le syndic peut adresser à l'intéressé une mise en demeure au nom de l'association des copropriétaires.

Les montants dont le copropriétaire est redevable porteront pour l'association un intérêt supérieur de cinq pour cent (5%) à l'intérêt légal.

Si le lot est donné en location, le syndic a le droit de percevoir directement auprès du locataire des loyers à concurrence des montants encore en suspens. Le locataire ne peut s'y opposer et sera dûment libéré de ses obligations de paiement à l'égard du loueur.

#### **ARTICLE 9: Recettes**

Si les recettes sont perçues pour les parties communes, elles sont acquises à l'association des copropriétaires.



71

L'assemblée générale décide si ces sommes sont affectées en tout ou en partie au capital de fonctionnement ou au capital de réserve, ou si elles peuvent être distribuées aux copropriétaires proportionnellement à leur part aux parties communes.

#### **ARTICLE 10: Assurance**

a) L'assurance tant des parties communes que des lots privatifs, à l'exception du mobilier, est contractée par les soins du syndic **auprès de la même compagnie** pour tous les copropriétaires, en couverture des risques d'incendie, de foudre, d'explosion, de dégâts des eaux, d'accidents causés par la tempête, de perte de jouissance, d'accidents causés par l'ascenseur, et ce aux montants fixés par l'assemblée générale des copropriétaires.

Au cours de la première année, le montant sera établi à la demande du syndic par un expert de la compagnie d'assurance, choisie par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le syndic met en oeuvre les décisions de l'assemblée générale à cet égard. Il verse les primes à titre de charge commune. Ces primes seront remboursées à l'association par les copropriétaires proportionnellement à leur participation aux parties communes.

Chaque propriétaire d'un lot est tenu d'apporter son concours, si nécessaire, à la conclusion de ces assurances. Les polices requises peuvent être valablement signées par le syndic.

Les premières assurances sont contractées par le comparant. Chacun des copropriétaires a droit à une copie des polices.

b) Dans le cas où une **prime complémentaire** est due au titre d'une profession exercée par l'un des copropriétaires, ou au titre du personnel qu'il a à son service ou plus généralement pour toute raison personnelle, cette prime sera exclusivement à charge de ce dernier.

c) Les propriétaires qui estiment que l'assurance est contractée pour un montant insuffisant auront le droit à tout moment de contracter pour leur propre compte une **assurance complémentaire** à condition d'en verser eux-mêmes les primes.

#### **ARTICLE 11: Destination des indemnités d'assurance**

a) En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorité à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée.

b) Les indemnités sont affectées comme suit:

Dans le cas **d'un dommage ou d'une destruction partielle**, le syndic affectera l'indemnité à la remise en état des lieux ou objets endommagés. Si l'indemnité est insuffisante pour effectuer les réparations, la somme complémentaire est versée par le syndic à charge de tous les copropriétaires. Toutefois, ces derniers peuvent introduire un recours contre ceux qui acquièrent une plus-value à leur bien du chef de cette reconstruction, à concurrence de cette plus-value.

Si l'indemnité dépasse le montant des réparations, ce surplus est versé au crédit de l'association des copropriétaires.

c) En cas de **destruction totale**, l'indemnité doit être affectée à la reconstruction si l'assemblée générale de l'association des copropriétaires décide à l'unanimité et moyennant l'approbation de la compagnie d'assurance.

Dans le cas où l'indemnité est insuffisante pour couvrir les travaux de reconstruction, le montant complémentaire est à charge des copropriétaires proportionnellement à la participation de chacun dans les parties communes. Ce supplément est exigible dans les trois mois qui suivent l'assemblée qui a fixé le montant du supplément, et porte intérêt de plein droit et sans mise en demeure, au taux légal majoré de cinq pour cent (5%), à l'expiration de ce délai.

Les copropriétaires d'un lot qui n'ont pas pris part au vote ou qui ont voté contre la reconstruction, peuvent céder leurs parts dans l'association des copropriétaires aux copropriétaires qui le souhaitent, sans préjudice de leurs parts légitimes à l'indemnité.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de cette cession est fixé par un expert désigné de commun accord.

Le prix sera versé au comptant à raison d'un tiers, le solde étant payable par tiers d'année en année, majorés des intérêts légaux payables en même temps que la portion du capital.

Dans le cas où le bien immeuble n'est pas reconstruit, l'association des copropriétaires sera dissoute. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la vente éventuelle sont à partager entre les propriétaires d'un lot proportionnellement à leur participation aux parties communes et après déduction des dettes éventuelles.



## **CHAPITRE 4: ASSEMBLEE GENERALE**

### **ARTICLE 12: Assemblée générale ordinaire et extraordinaire**

a) L'assemblée générale ordinaire des membres de l'association, appelée assemblée annuelle, doit être convoquée chaque année dans la première quinzaine du mois de juin.

Si cette date coïncide avec un jour férié légal, l'assemblée se réunit le premier jour ouvrable qui suit.

b) Une assemblée générale extraordinaire peut être convoquée à tout moment afin de se concerter et de décider de toute matière relevant des compétences de l'assemblée et impliquant ou non une modification des statuts.

### **ARTICLE 13: Lieu de l'assemblée**

L'assemblée générale se réunit au siège de l'association ou en tout autre lieu de la ville ou de la commune mentionné sur la convocation.

### **ARTICLE 14: Membres de l'assemblée générale**

a) **Chaque propriétaire** d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

b) 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 15: Convocation de l'assemblée générale**

Le syndic tient une assemblée générale au cours de la période fixée par le règlement de copropriété ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Sans préjudice de l'alinéa 1er, le syndic tient une assemblée générale sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par lettre recommandée à la poste et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête.

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

La convocation indique le lieu, 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 inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, 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. La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières. Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, 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 à 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.

### **ARTICLE 16: Bureau**



11

L'assemblée est ouverte par le syndic, qui demande à l'assemblée générale de nommer un président, un secrétaire et deux scrutateurs. L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

A défaut de candidat ou si, après deux tours de vote, les membres du bureau n'ont pas pu être nommés, le président de plein droit est le copropriétaire, qui est personnellement présent et qui possède le plus grand nombre de quotités dans les parties communes et si plusieurs propriétaires ont le même nombre de quotités dans les parties communes, le président de plein droit est le plus âgé d'entre eux.

Le président nomme alors de plein droit les autres membres du bureau.

Le président signe au nom de l'association des copropriétaires le contrat entre cette dernière et le syndic.

#### **ARTICLE 17: Quorum des présences**

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

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

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

#### **ARTICLE 18: Majorités**

a) L'assemblée générale statue à la **majorité absolue** des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.

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

b) L'assemblée générale décide à la majorité des **trois quarts** des voix:

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

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

3. dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2.

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

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

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

4. 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°;

5. 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.

c) L'assemblée générale décide à la majorité des **quatre cinquièmes** des voix:

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



2. de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;  
3. de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;  
4. de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;  
5. de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.  
6. de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4;  
7. sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4, de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.

d) L'assemblée générale statue à l'**unanimité** des voix de tous les copropriétaires:

1. de la répartition des quotes-parts de copropriété.

2. sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.

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

S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.

#### **ARTICLE 19: Droit de vote - représentation**

a) Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de **voix** correspondant à sa quote-part dans les parties communes, à l'exception de ce qui est dit ci-dessus.

b) Tout copropriétaire peut se faire **représenter** par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.

La procuration désigne nommément le mandataire. La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

c) Le **syndic** ne peut être désigné comme **mandataire** d'un copropriétaire. Toutefois, s'il est copropriétaire, il a le droit de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée. Toutefois, il ne peut participer aux délibérations et aux votes portant sur les points de l'ordre du jour qui concernent la mission qui lui a été confiée. Cette disposition s'applique également à tout autre mandataire ou à toute autre personne employée par l'association.

d) 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.

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 (10 %) du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

e) 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.

#### **ARTICLE 20: Ordre du jour**

L'assemblée générale ne peut délibérer ou statuer légalement que sur des points figurant à l'**ordre du jour** annoncé ou qui y sont repris implicitement. Les points ne figurant pas à l'ordre du jour ne peuvent faire l'objet d'une délibération qu'au sein d'une assemblée où tous les membres sont présents et si la décision de délibérer sur ces points est adoptée à l'unanimité.

#### **ARTICLE 21: Liste de présences**

Une **liste de présences** est établie, reprenant les noms des copropriétaires présents ou représentés. Cette liste mentionne le nombre de parts avec lesquelles on peut participer à la délibération ou les points sur lesquels on ne peut pas participer à la délibération. Cette liste est certifiée véritable et signée par le président et le secrétaire.



## **ARTICLE 22: Procès verbal**

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires 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.

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.

Le syndic consigne les décisions visées aux §§ 10 et 11 dans le registre prévu à l'article 577-10, § 3, dans les 30 jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires et aux autres syndics. Si le copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires. Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé

## **CHAPITRE 5: SYNDIC**

### **ARTICLE 23: Désignation - révocation - notification**

a) Le premier syndic est **désigné** lors de la première assemblée générale des copropriétaires, ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

Le syndic suivant est désigné par l'assemblée générale à la majorité simple des voix, ou par décision du juge à la requête d'un copropriétaire.

En aucun cas, le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais est renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité.

b) Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires figurent dans un contrat écrit.

c) L'assemblée générale peut toujours **révoquer** le syndic. Elle peut également, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire. Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

d) Un **extrait** de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est **affiché** dans les huit jours de celle-ci 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 raison ou dénomination sociale et son siège social, ainsi que 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 lui 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, ainsi que la durée de son mandat (et ses compétences). L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

### **ARTICLE 24: Compétences - pouvoirs**

1. Le syndic, en tant qu'organe de l'association, dispose par les présentes des pouvoirs nécessaires pour l'exécution de ses tâches décrites ci-après.

Le syndic, qui agit dans les limites de ses pouvoirs, lie tous les copropriétaires et agit au nom des l'association des copropriétaires.

2. Le syndic s'occupe de la gestion journalière du bâtiment et de l'association des copropriétaires.

Sous réserve de décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut pas contracter d'obligations qui dépassent la durée de son mandat.

3. Le syndic est **chargé**:



- a. d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;
- b. d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;
- c. 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;
- d. de représenter l'association des copropriétaires , tant en justice que dans la gestion des affaires communes;
- e. de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire ;
- f. 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 visible, dans les parties communes de l'immeuble.

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

h. 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;

i. 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;

j. de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi;

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

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

m. de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital;

n. 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;

o. de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi.

Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses,



la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires;

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

q. veiller sur le calme et l'ordre dans le bâtiment, ainsi que sur le bon entretien des parties communes du bâtiment;

r. transmettre à un copropriétaire, aux frais de l'association des copropriétaires, une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires et ceci dans un délai raisonnable et dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé et ceci pour autant que ces documents ont été rédigés après l'entrée en vigueur de la loi du 2 juin 2010.

s. en général exécuter toutes les tâches lui attribuées par la loi, les statuts ou par l'assemblée générale.

#### **ARTICLE 25: Responsabilité - délégation**

a) Le syndic est seul responsable de sa gestion.

b) Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une courte durée ou à des fins déterminées

#### **ARTICLE 26: Rémunération**

Sans préjudice de l'indemnisation des frais engagés, une rémunération fixe peut être attribuée au syndic; le montant de cette rémunération est fixé annuellement par l'assemblée générale et les frais sont à charge de l'association.

### **CHAPITRE 7: LE COMMISSAIRE**

#### **ARTICLE 27: Le commissaire**

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non. Il est nommé par l'assemblée générale avec la majorité absolue des voix.

Le commissaire aux comptes a – le cas échéant contre une rémunération fixée par l'assemblée générale - pour mission la vérification des comptes du syndic et il peut se faire remettre par le syndic et tous tiers toutes les pièces et informations, qu'il juge utiles pour remplir sa mission

Le syndic est obligé de collaborer.

Le commissaire aux comptes doit rapporter à l'assemblée générale.

Il a le pouvoir de s'opposer au paiement de toute somme, dont le fondement ne lui paraît pas prouvé. Si le syndic n'est pas d'accord avec cette opposition, il peut en informer par lettre recommandée les banques, dans lesquelles l'association des copropriétaires est titulaire de compte(s). Il en sera décidé par l'assemblée générale suivante, laquelle il peut le cas échéant convoquer lui-même, comme précisé ci-après.

Il peut demander au syndic de convoquer une assemblée générale s'il estime que des mesures urgentes s'imposent; si le syndic n'y donne pas suite, il peut lui-même envoyer des convocations et fixer l'ordre du jour de cette assemblée.

### **CHAPITRE 8 : CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ**

Un conseil de copropriété sera constitué par la première assemblée générale. L'assemblée générale désigne les membres du conseil de copropriété à la majorité de trois quarts des voix.

Ce conseil, composé des seuls copropriétaires (au moins 3), est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2. À cet effet, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut



porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an. Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Ce conseil est compétent pour signer au nom de l'association des copropriétaires la réception provisoire et définitive des parties communes générales. Ce mandat sera confirmé par la première assemblée générale et si nécessaire renouvelé jusqu'à la réception provisoire et définitive sera faite.

## **CHAPITRE 9 : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

### **ARTIKLE 28. Règlement van orde**

L'assemblée générale peut décider d'établir un règlement d'ordre intérieur conformément à l'article 577-10 du Code Civil.

## **CHAPITRE 10 : ACTIONS EN JUSTICE**

### **ARTIKEL 29. Actions en justice**

Des actions en justice peuvent être intentées conformément à l'article 577-9 du Code Civil.

## **CHAPITRE 11: DISSOLUTION ET LIQUIDATION**

### **ARTICLE 30: Dissolution**

a) L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit.

b) La destruction, même totale, de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis n'entraîne pas, à elle seule, la **dissolution** de l'association.

c) L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.

Le juge prononce la dissolution de l'association des copropriétaires, à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

### **ARTICLE 31: Liquidation**

a) l'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation.

Toutes les pièces émanant d'une association de copropriétaires dissoute mentionnent qu'elle est en liquidation.

b) L'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs. Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association.

c) Les articles 186 à 188 et 190 à 195 §1, et 57 du Code des Sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

d) La clôture de la liquidation est constatée par un acte notarié transcrit à la conservation des hypothèques.

Cet acte contient:

1° l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant cinq ans au moins;

2° 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.

e) Toutes actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans, à compter de la transcription prévue au point d) ci-dessus.

## **DISPOSITIONS FINALES**

### **a. Dispense d'inscription d'office**

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de l'obligation de procéder à une inscription à l'occasion de la transcription du présent acte.

### **b. Election du domicile**

Les comparants élisent domicile en leur demeure.

### **c. Certificat d'identité**



27

Conformément aux dispositions de la Loi Organique sur le Notariat, le notaire instrumentant certifie avoir vérifié l'identité des comparants-personnes physiques sur base de leur carte d'identité.

#### **DISPOSITIONS FINALES**

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

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

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

#### **DONT ACTE,**

Fait et passé date et lieu que dessus,

Après lecture intégrale de l'acte et après que celui-ci ait été commenté, les comparants, présents ou représentés comme mentionné ci-dessus, ont signé avec Moi, Notaire.