

*Notaire Frédéric BERG Notaris*  
Soc. Civ à forme de SPRL / RPM 0460.934.003  
Ch. de Haecht 831 Haachtsesteenweg B-1140 EVERE  
Tel.: +32(0)2 215 84 02 – Fax: +32(0)2 241 13 85

Acte: of / Statuts copropriété Rue Vonck 75 à Schaerbeek (De Deckker)

Ref.: 2018/796

ENR.: Bruxelles 3

HYP.: Bruxelles 3

R.

D.E.:50-

***Association des copropriétaires***  
***« Résidence Vonck 75 »***  
***ayant son siège à 1030 Schaerbeek, Rue Vonck 75***

STATUTS DE L'IMMEUBLE

L'an deux mille dix-neuf.

Le huit juillet.

Devant nous, Maître Frédéric BERG, Notaire de résidence à Evere.

**ONT COMPARU**

1°) Monsieur **DE DECKKER Pierre Joseph Germain**, né à Etterbeek le dix-huit juillet mille neuf cent soixante-cinq, inscrit au registre national sous le numéro 65.07.18-001.97, célibataire, domicilié à 1410 Waterloo, Drève des Dix Mètres, 24.

Déclarant avoir fait une déclaration de cohabitation légale avec Monsieur Christophe GUERICKX à la commune de Waterloo le neuf décembre deux mille dix-sept.

2°) Madame **DE DECKKER Véronique Solange Marie-Christine**, née à Etterbeek le trois août mille neuf cent soixante-huit, inscrite au registre national sous le numéro 68.08.03-004.32, épouse de Monsieur RYCKEBOER Marc Jozef Germaine, domiciliée à 1310 La Hulpe, Clos du Champ aux Anes, 6.

Mariée à Evere le six janvier mille neuf cent nonante-six, sous le régime de séparation de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par le notaire Geoffroy Stas de Richelle, à Waterloo, le 17 novembre 1995, régime non modifié à ce jour, ainsi déclaré.

3°) Monsieur **DE DECKKER Christian Paul Edmond**, né à Schaerbeek le treize février mille neuf cent cinquante-cinq, inscrit au registre national sous le numéro 55.02.13-003.97, célibataire, domicilié à 5537 Anhée, Centre, Haut-le-Wastia, 14.

Ici représenté par son administrateur de biens, Monsieur DE DECKKER Pierre, prénomé, nommé à cette fonction par décision du Juge de Paix de Dinant, aux termes de l'ordonnance rendue le 6 septembre 2016.

Ci-après dénommés "le(s) comparant(s)".

**Mention légale**

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.

**Exposé préalable – Annexes - Pré cadastration**

LEQUEL COMPARANT, préalablement aux statuts de copropriété de l'immeuble, objets des présentes, nous déclare qu'il est propriétaire d'un immeuble situé à 1030 Schaerbeek, Rue Vonck 75, 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'association des copropriétaires sera dénommée « Résidence Vonck 75 » et aura son siège dans l'immeuble soit à 1030 Schaerbeek, Rue Vonck 75.

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 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 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 et un tableau des quotités dans les parties communes établi sur base d'un rapport dressé par le géomètre-expert Pierre-Antoine LEROY, du bureau DELVOYE & ASSOCIES, dont les bureaux se situent Rue Vanderkindere 467 à 1180 Uccle, le 5 juillet 2019, 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;

Ces plans ont été déposés à l'Administration de la Documentation patrimoniale sous la référence 21906-10238.

Le comparant déclare que les plans n'ont pas été modifiés depuis lors.

Dès lors le comparant déclare et les plans et tableau de quotité annexés au présent acte ne sont pas enregistrables et sont réputés transcrits.

- le règlement d'ordre intérieur dûment signé et paraphé par le comparant et nous notaire.

- le permis d'urbanisme délivré par le collège des Bourgmestres et Echevins le 22 janvier 2019 , ainsi que l'avis de la commission de concertation et l'avis du SIAMU.

### **Prescriptions urbanistiques**

#### **Information**

En application de l'article 275 du COBAT, le Notaire instrumentant a demandé à la commune de Schaerbeek de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse en date du 12 décembre 2018 ladite commune a stipulé ce qui suit :

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

***1°) En ce qui concerne la destination :***

*Le bien se situe :*

*· Au Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en zone(s) : zone d'habitation ;*

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

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

*· Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (**CoBAT**) ;*

*· Les prescriptions du **PRAS** précité ;*

*· Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (**CASBA**) est consultable à l'adresse internet suivante:*

*[\*· Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme \(\*\*RRU\*\*\), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;\*](http://www.casba.irisnet.be/PRAS>ListeMaille.htm</a> ;</i></p></div><div data-bbox=)*

*· Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (**RCU**) suivant : règlement communal d'urbanisme de la commune de Schaerbeek approuvé par le Gouvernement le 30 septembre 2010 ;*

*Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme :<http://urbanisme.brussels>.*

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

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

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

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

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

*Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).*

*Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.*

**6°) En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités :**

*· A ce jour, l'administration communale n'a pas connaissance que le bien soit repris à l'inventaire des sites d'activités inexploités ;*

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

*· La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet de plans d'alignement approuvés par Arrêtés Royaux en date du 30/12/1865 et du 21/04/1906 ;*

**8°) Autres renseignements :**

*· Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : [www.bruxellesenvironnement.be](http://www.bruxellesenvironnement.be) ;*

*· Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;*

*· Le bien se situe dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine ;*

*· En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) ;*

*· en ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRL;*

*· En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru ;*

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

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

*· Permis d'urbanisme visant à "transformer la façade et l'intérieur, construire des annexes à rez-de-chaussée et aux 1er et 2ème étages, construire 34 boxes de garage", délivré le 20 septembre 1957 par l'Administration communale de Schaerbeek.*

· Le bien fait l'objet d'une **demande** de permis d'urbanisme introduite en date du 9 décembre 2016.

· Permis d'environnement de classe 2 visant l'exploitation d'un parking à l'air libre (34 boxes) délivré le 25/02/2014 pour une durée de 15 ans par la Commune de Schaerbeek/Bruxelles Environnement

Seuls les permis d'environnement actuellement en cours de validité sont ici mentionnés. Les éventuels permis anciens sont consultables en nos archives (voir ci-dessous).

Pour plus d'informations concernant les permis d'environnement, merci de téléphoner au 02/244.71.73.

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demande, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région). Les actes, permis ou certificats délivrés pour ce bien par la commune sont consultables dans nos archives (Hôtel communal, local 2.26 – 2ème étage. Uniquement sur rendez-vous ! Pour prendre rendez-vous : 02/244 75 11).

**2°) En ce qui concerne :**

- La destination urbanistique licite de ce bien : voir ci-dessous
- La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien : voir ci-dessous · S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements : voir ci-dessous

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 :

· **Bâtiment avant :**

- o **Sous-sol et rez-de-chaussée** : locaux accessoires aux logements du bâtiment
- o **Etages 1 à 3** : 1 logement par étage
- o **Combles** : locaux accessoires aux logements du bâtiment

· **Bâtiments arrières :**

- o **Entiereté des bâtiments** : garage/parking (34 boxes)

Soit un total de 3 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)).

Cette confirmation ne concerne que la régularité des destinations urbanistiques détaillées ci-dessus.

Elle ne s'étend pas aux autres actes et travaux, éventuellement réalisés dans cet immeuble, qui auraient dû faire l'objet d'un permis.

Nous vous signalons que toute modification ultérieure des affectations et utilisations urbanistiques précitées, du nombre et/ou de la répartition de logements doit

*faire l'objet d'un permis d'urbanisme préalable et attirons votre attention sur le fait que les logements mis en location doivent être conformes au Code du Logement.*

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

*Aucun dossier de procès-verbal de constat d'infraction et/ou de mise en demeure et/ou d'avertissement n'est actuellement ouvert pour le bien.*

*Ce courrier ne présume pas de l'existence d'éventuelles infractions dont serait grevé le bien et qui n'auraient pas encore fait l'objet d'un constat d'infraction formel. L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.*

**Observations complémentaires :**

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

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

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

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

*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.*

*Fait à Schaerbeek, le 11/12/2018 »*

**Déclaration**

Le comparant déclare avoir obtenu un permis d'urbanisme en date du 22 janvier 2019 tendant à « *dans un bâtiment comprenant 3 logements, construire une lucarne en façade arrière et une mezzanine, effectuer des travaux structurels intérieurs, ajouter un logement dans les combles et supprimer une lucarne en façade avant* », lequel restera ci-annexé avec ses annexes.

Suite à l'obtention dudit permis un 4<sup>ème</sup> logement, à savoir le studio du 4<sup>ème</sup> étage, a été régularisé moyennant le respect de conditions/charges imposées dans ledit permis.

**Gestion des sols pollués**

Le comparant reconnaît avoir été informé du contenu des attestations du sol délivrées par Bruxelles Environnement en date du 17 décembre 2018 et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative aux parcelles sur lesquelles est érigé l'immeuble.

Ces attestations stipulent textuellement ce qui suit : « *la parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol* ».

Le comparant déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de ces attestations 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 les lots privatifs.

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.

#### **Citerne a mazout**

Le comparant déclare qu'il se trouve une citerne à mazout hors sol située au sous-sol, en usage, d'une contenance approximative de cinq mille litres.

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

**En cas de contradiction avec la note technique, le présent acte prévaut.**

#### **CHAPITRE I - DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER MISE SOUS LE RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ FORCÉE**

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

###### **Commune de Schaerbeek – sixième division**

Un immeuble de rapport, sur et avec terrain, avec trente-quatre garages, sis rue Vonck 75, cadastré selon titre section D numéros 94 S 8 et 94 T 8 pour une contenance totale de douze ares septante-six centiares et selon extrait de matrice cadastrale récent section D numéros 94 S 8 P0000 et 94 T 8 P0000 pour la même contenance.

Numéro parcellaire réservé des parties communes : D 94 L 9 P0000.

Revenu cadastral non indexé :

- 4.090,00-EUR (pour la parcelle 94S8P0000 – garages)
- 3.279,00-EUR (pour la parcelle 94T8P0000 – maison)

##### **II. Origine de propriété trentenaire**

Originairement le bien prédicté dépendait de la communauté ayant existé entre Monsieur DE DECKKER Paul Philippe et son épouse, Madame DUPONT Simonne pour l'avoir acquis de Madame EEMAN Rachel Maria Virginia, aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean TROUKENS, à Strombeek-Bever, le 30 avril 1957, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le 16 mai suivant volume 4790 numéro 15.

Monsieur DE DECKKER Paul, prénommé, est décédé le 29 septembre 1985 en laissant pour seuls héritiers légaux et réservataire, son épouse survivante et leurs deux enfants, Monsieur DE DECKKER Guy Rose Edmond, né à Etterbeek, le 6 juillet 1924 et Madame DE DECKKER Denise Pétronille, née à Schaerbeek, le 26 novembre 1931.

Les époux DE DECKKER – DUPONT étaient mariés sous le régime de communauté réduite aux acquêts en vertu de leur contrat de mariage reçu par le notaire Félix HAP, à Etterbeek, le 4 octobre 1983, lequel contrat de mariage contenait entre autres l'attribution en pleine propriété de la totalité de la communauté au conjoint survivant.

Madame DUPONT Simonne est décédée ab intestat le 22 juillet 1993 en laissant comme seuls héritiers légaux et réservataires ses deux enfants, Guy et Denise DE DECKKER, lesquels sont devenus propriétaires dudit bien chacun à concurrence d'une moitié indivise.

Aux termes d'un acte de partage reçu par le notaire André de CLIPPELE, à Woluwe-Saint-Lambert, le 12 décembre 1994, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le 5 janvier 1995, volume 11.647 numéro 2, le bien a été attribué à Monsieur DE DECKKER Guy, prénommé.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Serge CAMBIER, à Flobecq, le 6 février 2001, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le 6 mars 2001 sous la formalité 50-T-06/03/2001-02355, Monsieur DE DECKKER Guy a fait donation de la nue-propriété du bien précédent, à ses trois enfants, chacun pour un tiers indivis, savoir Monsieur DE DECKKER Christian, Madame DE DECKKER Véronique, Monsieur DE DECKKER Pierre, comparants prénommés, en s'en réservant l'usufruit et avec réversion d'usufruit aux profit de son épouse, Madame DEMEULEMEESTER Monique Marie Louise, née à Berchem, le 21 juin 1927.

Madame DEMEULEMEESTER Monique est décédée le 5 avril 2008 et Monsieur DE DECKKER Guy est décédé le 13 mars 2014, de telle sorte que leur usufruit s'est éteint.

### III. 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 "lot", 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 millièmes indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables aux 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 constitutions 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 et plus précisément les actes modificatifs des statuts de copropriété seront transcrits 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 AFFÉRENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE**

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

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

Les parties privatives de l'immeuble 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.

#### **BATIMENT AVANT**

**Au sous-sol :**

##### **LOT C1 – Cave**, comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : La cave proprement dite
- b) *en copropriété et indivision forcée* :
  - les sept/millièmes (7/1000èmes) indivis des parties communes générales dont le terrain.
  - les neuf/millièmes (9/1000èmes) indivis des parties communes spéciales du bâtiment avant

numéro parcellaire réservé : D 94 L 9 P0039

##### **LOT C2 – Cave**, comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : La cave proprement dite
- b) *en copropriété et indivision forcée* :
  - un/millième (1/1000èmes) indivis des parties communes générales dont le terrain.
  - les deux/millièmes (2/1000èmes) indivis des parties communes spéciales du bâtiment avant

numéro parcellaire réservé : D 94 L 9 P0040

##### **LOT C3 – Cave**, comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : La cave proprement dite
- b) *en copropriété et indivision forcée* :
  - les deux/millièmes (2/1000èmes) indivis des parties communes générales dont le terrain.
  - les trois/millièmes (3/1000èmes) indivis des parties communes spéciales du bâtiment avant

numéro parcellaire réservé : D 94 L 9 P0041

##### **LOT C4 – Cave**, comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : La cave proprement dite
- b) *en copropriété et indivision forcée* :
  - les deux/millièmes (2/1000èmes) indivis des parties communes générales dont le terrain.

- les trois/millièmes (3/1000èmes) indivis des parties communes spéciales du bâtiment avant

numéro parcellaire réservé : D 94 L 9 P0042

#### **Au rez-de-chaussée et étages**

**LOT 1 – Logement 1** : un appartement sis au premier étage, comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive :*

Au rez-de-chaussée : un débarras

Au premier étage : un hall d'entrée contenant un WC séparé et un espace vestiaire , donnant accès à une cuisine, à une salle à manger et un living en façade arrière, un hall de nuit donnant accès à une salle de bains et trois chambres en façade avant.

- b) *en jouissance privative et exclusive :*

Au rez-de-chaussée : une terrasse arrière

Au premier étage : une terrasse arrière

- c) *en copropriété et indivision forcée :*

- les deux cent vingt-neuf/millièmes (229/1000èmes) indivis des parties communes générales dont le terrain.

- les trois cent douze/millièmes (312/1000èmes) indivis des parties communes spéciales du bâtiment avant

numéro parcellaire réservé : D 94 L 9 P0001

**LOT 2 – Logement 2** : un appartement sis au deuxième étage, comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive :*

Au deuxième étage : un hall d'entrée contenant un WC séparé et un espace vestiaire donnant accès à une cuisine en façade arrière, ainsi qu'à un living, suivi de deux chambres en façade avant et une salle de bains.

À l'entre-sol entre le deuxième et troisième étage : un débarras

- b) *en jouissance privative et exclusive :* au deuxième étage : une terrasse arrière

- c) *en copropriété et indivision forcée :*

- les cent quatre-vingt-trois/millièmes (183/1000èmes) indivis des parties communes générales dont le terrain.

- les deux cent quarante-sept/millièmes (247/1000èmes) indivis des parties communes spéciales du bâtiment avant

numéro parcellaire réservé : D 94 L 9 P0002

**LOT 3 – Logement 3**, un appartement sis au troisième étage, comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive :*

Au troisième étage : un hall d'entrée contenant un WC séparé et un espace vestiaire donnant accès à une cuisine en façade arrière, ainsi qu'à un living, suivi de deux chambres en façade avant et une salle de bains.

- b) *en copropriété et indivision forcée :*

- les cent cinquante-deux/millièmes (152/1000èmes) indivis des parties communes générales dont le terrain.
  - les deux cent cinq/millièmes (205/1000èmes) indivis des parties communes spéciales du bâtiment avant
- numéro parcellaire réservé : D 94 L 9 P0003

**LOT 4 – Logement 4**, un studio sis au quatrième étage et sous combles, comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* :

Au quatrième étage : le palier du quatrième étage fermé par une cloison, un living ouvert, un espace nocturne en façade arrière, un espace cuisine en façade avant et une salle de bains avec WC.

Sous combles : un espace accessible depuis une trappe au plafond au quatrième étage.

- b) *en copropriété et indivision forcée* :

- les cent cinquante/millièmes (150/1000èmes) indivis des parties communes générales dont le terrain.
- les deux cent deux/millièmes (202/1000èmes) indivis des parties communes spéciales du bâtiment avant

numéro parcellaire réservé : D 94 L 9 P0004

#### **PARTIE ARRIERE – Box de Garages**

**LOT B1** – un box de garage comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage fermé et sa porte d'accès

- b) *en copropriété et indivision forcée* :

- les sept/millièmes (7/1000èmes) indivis des parties communes générales dont le terrain.
- les vingt-six/millièmes (26/1000èmes) indivis des parties communes spéciales des box de garage

numéro parcellaire réservé : D 94 L 9 P0005

**LOT B2** – un box de garage comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage fermé et sa porte d'accès

- b) *en copropriété et indivision forcée* :

- les sept/millièmes (7/1000èmes) indivis des parties communes générales dont le terrain.
- les vingt-cinq/millièmes (25/1000èmes) indivis des parties communes spéciales des box de garage

numéro parcellaire réservé : D 94 L 9 P0006

**LOT B3** – un box de garage comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage fermé et sa porte d'accès
  - b) *en copropriété et indivision forcée* :
    - les sept/millièmes (7/1000èmes) indivis des parties communes générales dont le terrain.
    - les vingt-cinq/millièmes (25/1000èmes) indivis des parties communes spéciales des box de garages
- numéro parcellaire réservé : D 94 L 9 P0007
- LOT B4** – un box de garage comprenant :
- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage fermé et sa porte d'accès
  - b) *en copropriété et indivision forcée* :
    - les sept/millièmes (7/1000èmes) indivis des parties communes générales dont le terrain.
    - les vingt-cinq/millièmes (25/1000èmes) indivis des parties communes spéciales des box de garages
- numéro parcellaire réservé : D 94 L 9 P0008
- LOT B5** – un box de garage comprenant :
- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage fermé et sa porte d'accès
  - b) *en copropriété et indivision forcée* :
    - les sept/millièmes (7/1000èmes) indivis des parties communes générales dont le terrain.
    - les vingt-cinq/millièmes (25/1000èmes) indivis des parties communes spéciales des box de garages
- numéro parcellaire réservé : D 94 L 9 P0009
- LOT B6** – un box de garage comprenant :
- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage fermé et sa porte d'accès
  - b) *en copropriété et indivision forcée* :
    - les sept/millièmes (7/1000èmes) indivis des parties communes générales dont le terrain.
    - les vingt-cinq/millièmes (25/1000èmes) indivis des parties communes spéciales des box de garages
- numéro parcellaire réservé : D 94 L 9 P0010
- LOT B7** – un box de garage comprenant :
- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage fermé et sa porte d'accès
  - b) *en copropriété et indivision forcée* :

- les sept/millièmes (7/1000èmes) indivis des parties communes générales dont le terrain.
- les vingt-cinq/millièmes (25/1000èmes) indivis des parties communes spéciales des box de garages

numéro parcellaire réservé : D 94 L 9 P0011

**LOT B8** – un box de garage comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage fermé et sa porte d'accès
- b) *en copropriété et indivision forcée* :
- les sept/millièmes (7/1000èmes) indivis des parties communes générales dont le terrain.
- les vingt-quatre/millièmes (24/1000èmes) indivis des parties communes spéciales des box de garage

numéro parcellaire réservé : D 94 L 9 P0012

**LOT B9** – un box de garage comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage fermé et sa porte d'accès
- b) *en copropriété et indivision forcée* :
- les sept/millièmes (7/1000èmes) indivis des parties communes générales dont le terrain.
- les vingt-quatre/millièmes (24/1000èmes) indivis des parties communes spéciales des box de garages

numéro parcellaire réservé : D 94 L 9 P0013

**LOT B10** – un box de garage comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage fermé et sa porte d'accès
- b) *en copropriété et indivision forcée* :
- les sept/millièmes (7/1000èmes) indivis des parties communes générales dont le terrain.
- les vingt-quatre/millièmes (24/1000èmes) indivis des parties communes spéciales des box de garages

numéro parcellaire réservé : D 94 L 9 P0014

**LOT B11** – un box de garage comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage fermé et sa porte d'accès
- b) *en copropriété et indivision forcée* :
- les dix/millièmes (10/1000èmes) indivis des parties communes générales dont le terrain.
- les trente-huit/millièmes (38/1000èmes) indivis des parties communes spéciales des box de garage

numéro parcellaire réservé : D 94 L 9 P0015

**LOT B12** – un box de garage comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage fermé et sa porte d'accès
- b) *en copropriété et indivision forcée* :
  - les huit/millièmes (8/1000èmes) indivis des parties communes générales dont le terrain.
  - les vingt-neuf/millièmes (29/1000èmes) indivis des parties communes spéciales des box de garages

numéro parcellaire réservé : D 94 L 9 P0016

**LOT B13** – un box de garage comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage fermé et sa porte d'accès
- b) *en copropriété et indivision forcée* :
  - les huit/millièmes (8/1000èmes) indivis des parties communes générales dont le terrain.
  - les vingt-huit/millièmes (28/1000èmes) indivis des parties communes spéciales des box de garages

numéro parcellaire réservé : D 94 L 9 P0017

**LOT B14** – un box de garage comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage fermé et sa porte d'accès
- b) *en copropriété et indivision forcée* :
  - les sept/millièmes (7/1000èmes) indivis des parties communes générales dont le terrain.
  - les vingt-sept/millièmes (27/1000èmes) indivis des parties communes spéciales des box de garages

numéro parcellaire réservé : D 94 L 9 P0018

**LOT B15** – un box de garage comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage fermé et sa porte d'accès
- b) *en copropriété et indivision forcée* :
  - les sept/millièmes (7/1000èmes) indivis des parties communes générales dont le terrain.
  - les vingt-six/millièmes (26/1000èmes) indivis des parties communes spéciales des box de garages

numéro parcellaire réservé : D 94 L 9 P0019

**LOT B16** – un box de garage comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage fermé et sa porte d'accès

*b) en copropriété et indivision forcée :*

- les sept/millièmes (7/1000èmes) indivis des parties communes générales dont le terrain.
- les vingt-six/millièmes (26/1000èmes) indivis des parties communes spéciales des box de garages

numéro parcellaire réservé : D 94 L 9 P0020

**LOT B17** – un box de garage comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive : le box de garage fermé et sa porte d'accès*

*b) en copropriété et indivision forcée :*

- les sept/millièmes (7/1000èmes) indivis des parties communes générales dont le terrain.
- les vingt-cinq/millièmes (25/1000èmes) indivis des parties communes spéciales des box de garages

numéro parcellaire réservé : D 94 L 9 P0021

**LOT B18** – un box de garage comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive : le box de garage fermé et sa porte d'accès*

*b) en copropriété et indivision forcée :*

- les six/millièmes (6/1000èmes) indivis des parties communes générales dont le terrain.
- les vingt-trois/millièmes (23/1000èmes) indivis des parties communes spéciales des box de garages

numéro parcellaire réservé : D 94 L 9 P0022

**LOT B19** – un box de garage comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive : le box de garage fermé et sa porte d'accès*

*b) en copropriété et indivision forcée :*

- les six/millièmes (6/1000èmes) indivis des parties communes générales dont le terrain.
- les vingt-trois/millièmes (23/1000èmes) indivis des parties communes spéciales des box de garages

numéro parcellaire réservé : D 94 L 9 P0023

**LOT B20** – un box de garage comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive : le box de garage fermé et sa porte d'accès*

*b) en copropriété et indivision forcée :*

- les six/millièmes (6/1000èmes) indivis des parties communes générales dont le terrain.

- les vingt-deux/millièmes (22/1000èmes) indivis des parties communes spéciales des box de garages

numéro parcellaire réservé : D 94 L 9 P0024

**LOT B21** – un box de garage comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage fermé et sa porte d'accès

- b) *en copropriété et indivision forcée* :

- les neuf/millièmes (9/1000èmes) indivis des parties communes générales dont le terrain.
- les trente-trois/millièmes (33/1000èmes) indivis des parties communes spéciales des box de garages

numéro parcellaire réservé : D 94 L 9 P0025

**LOT B22** – un box de garage comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage fermé et sa porte d'accès

- b) *en copropriété et indivision forcée* :

- les neuf/millièmes (9/1000èmes) indivis des parties communes générales dont le terrain.
- les trente-quatre/millièmes (34/1000èmes) indivis des parties communes spéciales des box de garages

numéro parcellaire réservé : D 94 L 9 P0026

**LOT B23** – un box de garage comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage fermé et sa porte d'accès

- b) *en copropriété et indivision forcée* :

- les neuf/millièmes (9/1000èmes) indivis des parties communes générales dont le terrain.
- les trente-trois/millièmes (33/1000èmes) indivis des parties communes spéciales des box de garages

numéro parcellaire réservé : D 94 L 9 P0027

**LOT B24** – un box de garage comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage fermé et sa porte d'accès

- b) *en copropriété et indivision forcée* :

- les neuf/millièmes (9/1000èmes) indivis des parties communes générales dont le terrain.
- les trente-trois/millièmes (33/1000èmes) indivis des parties communes spéciales des box de garages

numéro parcellaire réservé : D 94 L 9 P0028

**LOT B25** – un box de garage comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage fermé et sa porte d'accès
  - b) *en copropriété et indivision forcée* :
    - les neuf/millièmes (9/1000èmes) indivis des parties communes générales dont le terrain.
    - les trente-trois/millièmes (33/1000èmes) indivis des parties communes spéciales des box de garages
- numéro parcellaire réservé : D 94 L 9 P0029
- LOT B26** – un box de garage comprenant :
- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage fermé et sa porte d'accès
  - b) *en copropriété et indivision forcée* :
    - les neuf/millièmes (9/1000èmes) indivis des parties communes générales dont le terrain.
    - les trente-trois/millièmes (33/1000èmes) indivis des parties communes spéciales des box de garages
- numéro parcellaire réservé : D 94 L 9 P0030
- LOT B27** – un box de garage comprenant :
- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage fermé et sa porte d'accès
  - b) *en copropriété et indivision forcée* :
    - les dix/millièmes (10/1000èmes) indivis des parties communes générales dont le terrain.
    - les trente-sept/millièmes (37/1000èmes) indivis des parties communes spéciales des box de garages
- numéro parcellaire réservé : D 94 L 9 P0031
- LOT B28** – un box de garage comprenant :
- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage fermé et sa porte d'accès
  - b) *en copropriété et indivision forcée* :
    - les dix/millièmes (10/1000èmes) indivis des parties communes générales dont le terrain.
    - les trente-six/millièmes (36/1000èmes) indivis des parties communes spéciales des box de garages
- numéro parcellaire réservé : D 94 L 9 P0032
- LOT B29** – un box de garage comprenant :
- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage fermé et sa porte d'accès
  - b) *en copropriété et indivision forcée* :

- les neuf/millièmes (9/1000èmes) indivis des parties communes générales dont le terrain.
- les trente-deux/millièmes (32/1000èmes) indivis des parties communes spéciales des box de garages

numéro parcellaire réservé : D 94 L 9 P0033

**LOT B30** – un box de garage comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage fermé et sa porte d'accès
- b) *en copropriété et indivision forcée* :

  - les neuf/millièmes (9/1000èmes) indivis des parties communes générales dont le terrain.
  - les trente-trois/millièmes (33/1000èmes) indivis des parties communes spéciales des box de garages

numéro parcellaire réservé : D 94 L 9 P0034

**LOT B31** – un box de garage comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage fermé et sa porte d'accès
- b) *en copropriété et indivision forcée* :

  - les neuf/millièmes (9/1000èmes) indivis des parties communes générales dont le terrain.
  - les trente-trois/millièmes (33/1000èmes) indivis des parties communes spéciales des box de garages

numéro parcellaire réservé : D 94 L 9 P0035

**LOT B32** – un box de garage comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage fermé et sa porte d'accès
- b) *en copropriété et indivision forcée* :

  - les neuf/millièmes (9/1000èmes) indivis des parties communes générales dont le terrain.
  - les trente-trois/millièmes (33/1000èmes) indivis des parties communes spéciales des box de garages

numéro parcellaire réservé : D 94 L 9 P0036

**LOT B33** – un box de garage comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage fermé et sa porte d'accès
- b) *en copropriété et indivision forcée* :

  - les dix/millièmes (10/1000èmes) indivis des parties communes générales dont le terrain.
  - les trente-sept/millièmes (37/1000èmes) indivis des parties communes spéciales des box de garages

numéro parcellaire réservé : D 94 L 9 P0037

**LOT B34** – un box de garage comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage fermé et sa porte d'accès
- b) *en copropriété et indivision forcée* :
  - les douze/millièmes (12/1000èmes) indivis des parties communes générales dont le terrain.
  - Les dix-sept millièmes (17/1000ème) indivis des parties communes spéciales du bâtiment avant
  - les quarante-cinq/millièmes (45/1000èmes) indivis des parties communes spéciales de box de garages.

numéro parcellaire réservé : D 94 L 9 P0038

**Particularités**

**1°) LOT 4 – logement 4:** Le comparant déclare avoir obtenu un permis d'urbanisme délivré par le collège des Bourgmestres et Echevins le 22 janvier 2019 tendant à « *dans un bâtiment comprenant 3 logements, construire une lucarne en façade arrière et une mezzanine, effectuer des travaux structurels intérieurs, ajouter un logement dans les combles et supprimer une lucarne en façade avant* », régularisant la présence d'un studio au quatrième étage étant le lot 4 prédicté.

Le comparant déclare qu'il n'exécutera pas personnellement ledit permis mais laissera le soin à l'acquéreur du lot 4 de l'exécuter à ses frais, sous sa responsabilité et à ses seuls risques et périls. Les travaux devront être effectués par l'acquéreur du lot 4 ou professionnel mandaté par lui, dans les règles de l'art, conformément audit permis, sans autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires, moyennant la souscription de toute couverture d'assurance complémentaire à ses frais. L'exécution desdits travaux n'entrainera pas de modification des quotités attachées aux différents lots.

**2°) Modifications apportées aux façades:** Le comparant déclare que le considérant 16 du permis délivré le 22 janvier 2019 stipule : « *considérant que les autres modifications apportées aux façades (modification de la division des châssis au rez-de-chaussée, suppression de certains garde-corps, remplacement de la porte de garage, etc) devront faire l'objet d'une demande spécifique* ».

Le comparant déclare qu'il introduira au plus tard dans l'année des présentes, à ses frais, une demande régularisation des modifications apportées aux façades.

Toutes conditions et/ou charges imposées par le permis ou la remise en l'état de la façade d'origine seront exécutées par les copropriétaires à leurs frais et sous leur responsabilité, selon leurs quotités dans les parties communes générales.

**3°) Lot C2 – Cave:** Le comparant fait remarquer que la cave C2 n'est pas cloisonnée. Le comparant déclare que l'acquéreur dudit lot fera son affaire personnelle du placement des cloisons et de la porte de ladite cave. Les travaux seront effectués par

l'acquéreur du lot C2 ou un professionnel mandaté par lui, dans les règles de l'art, sans autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires et sans modification des quotités attachées aux différents lots.

**4°) Aménagement de l'espace vélos/poussettes:** Le comparant déclare que l'aménagement complémentaire éventuel de l'espace vélos/poussettes sera décidé par la première assemblée des copropriétaires, à leurs frais et sous leur responsabilité.

#### **Servitudes**

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.

Le comparant déclare n'avoir personnellement constitué sur le bien vendu aucune servitude et ne pas savoir qu'il en existe d'autres que celles éventuellement mentionnées ci-après.

#### **Servitude de passage**

Le comparant déclare que le compteur électrique alimentant des box de garages et leurs parties communes spécifiques se trouve au sous-sol du bâtiment avant.

Il est constitué une servitude de passage dans les parties communes spéciales du bâtiment avant au profit des propriétaires des box de garage pour leur permettre d'accéder à ce compteur au sous-sol.

Ce passage s'effectuera par la porte d'entrée du bâtiment avant dont une clé restera en possession du syndic, à disposition des propriétaires des box de garage lesquels pourront y accéder maximum deux fois par an afin d'effectuer le relevé des compteurs.

Les propriétaires des box de garage disposent de la faculté, sans demander l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires, mais en obtenant les autorisations administratives éventuellement requises, de mettre fin à cette servitude de passage en déplaçant, à leurs frais et sous leur entière responsabilité, les compteurs les intéressant dans les parties spécifiques communes aux box de garage.

### **III. Quotes-parts des lots privatifs dans les parties communes**

Conformément à l'article 577-4, §1er, du Code civil, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie nette au sol, de son affectation et de sa situation, sur la base du rapport motivé, établi par le géomètre expert Pierre-Antoine LEROY, dont question ci-dessus.

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

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

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

Toutefois :

- tout copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble;

- lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux, de la division ou de la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété.

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

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

#### **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 hourdis 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 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.

### **Parties communes**

En général, sont parties communes toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des locaux privatifs ou celles qui sont communes d'après la loi et d'après l'usage.

Les parties communes générales se composent :

- du terrain ;
- des câbles et tuyaux d'alimentation eau, gaz et électricité dans la mesure où ils desservent toute la copropriété;
- des canalisations des eaux usées et des eaux de pluie, des tuyaux et des branchements d'égout/de décharges dans la mesure où ils desservent l'ensemble de la copropriété.

Les parties communes spéciales du bâtiment avant, colorées en jaune foncé aux plans, se composent comme suit, en tant que ces parties se rapportent au bâtiment avant, sans que cette liste ne soit exhaustive:

- les gros murs, murs de clôture, des clôtures, les fondations, le gros œuvre (mur de façade, pignons, murs de refends et gros porteurs, planchers à l'exclusion du revêtement des sols, couvertures de l'immeuble, mitoyennetés,) et de manière générale tout ce qui forme l'ossature du bâtiment avant,
- les façades et leurs accessoires et ornements extérieurs, y compris les balcons et terrasses (dans leur partie gros œuvre, à l'exception des revêtements), les balustrades, les appuis de fenêtre et balcons du bâtiment avant, à l'exception des fenêtres elles-mêmes, persiennes, volets, stores et jalousies qui sont privatives
- les vestibules et couloirs d'entrée, les cages d'escaliers, les escaliers et paliers du bâtiment avant,
- les emplacements de compteurs et de branchement d'égouts et, généralement, tous les appareils et éléments d'équipement au service *exclusif* du bâtiment avant, pour autant qu'il en existe;
- toutes les canalisations, colonnes et conduites montantes ou descendantes et de distribution, notamment celles d'eau, de gaz et d'électricité, de chauffage, les tuyaux de chute, d'écoulement des eaux pluviales et usées desservant exclusivement le bâtiment avant, sauf les parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier d'un lot privatif, se trouvant à l'intérieur des parties privatives (à partir de la soudure ou du raccord et jusqu'au branchement particulier), les robinets d'arrêt restant parties communes ainsi que les prises de courant;

- les tuyaux du tout-à-l'égout, les tuyaux et les branchements d'égout, les tuyaux de chute des WC (non-compris les pipes de raccordement des appareils de WC aux chutes), et les gaines techniques, d'aération, de ventilation, les aéras, ainsi que leur coffres, desservant exclusivement le bâtiment avant;
- la chaufferie et les appareils de chauffage et leurs compteurs individuels des lots concernés lorsqu'ils existent, y compris ceux situés à l'intérieur des parties privatives ou des parties communes, lorsque le chauffage est collectif, lorsqu'ils desservent exclusivement le bâtiment avant;
- les conduits principaux et secondaires d'évacuation des fumées, ainsi que leurs maçonneries comprises dans le bâtiment avant;
- les conduites et installations de ventilation du bâtiment avant à l'exclusion des grilles comprises à l'intérieur des lots;
- les revêtements et enduits des murs, des plafonds et des sols communs du bâtiment avant (à l'extérieur des lots privatifs),
- les cheminées du bâtiment avant
- la toiture et ses accessoires (corniches, ...) du bâtiment avant
- les fenêtres des parties communes du bâtiment avant
- de la porte d'entrée du bâtiment avant (à l'exclusion de la porte d'accès menant vers la parcelle arrière étant une porte de garage)
- les gaines techniques et cheminées éventuelles desservant exclusivement le bâtiment avant;
- Les locaux à usage commun des lots concernés, sans que cette liste ne soit exhaustive:
  - Au sous-sol : le hall central, le local chaufferie le local poubelle, le local compteurs, la citerne à mazout, la volée d'escalier montant au rez-de-chaussée,
  - Au niveau du rez-de-chaussée : l'entrée du bâtiment avant avec sa pote d'accès à rue, l'espace vélos/poussettes ; la cage d'escalier montant vers l'étage supérieur
  - Au niveau du premier étage : le palier, la cage d'escalier montant vers le deuxième étage et l'entre-sol
  - Au niveau du deuxième étage : le palier et la cage d'escalier montant vers l'étage supérieur
  - Au niveau du troisième étage : le palier et la cage d'escalier montant vers l'étage supérieur
  - Au niveau du quatrième étage : le palier

Les parties communes spéciales des box de garage colorées en couleur pêche aux plans ci-annexés, se composent comme suit, en tant que ces parties se rapportent à la partie arrière de la parcelle/aux garages, sans que cette liste ne soit exhaustive :

- La pente d'accès avec sa porte de garage
- Le dégagement d'accès aux box de garages arrières
- les gros murs, murs de clôture, des clôtures, les fondations, le gros œuvre, mitoyennetés, les revêtement de sol de l'aire de manœuvre et de manière générale tout ce qui forme l'ossature de la parcelle arrière (actuellement cadastrée 94S8)
- toutes les canalisations, colonnes et conduites montantes ou descendantes et de distribution, notamment celles d'eau, de gaz et d'électricité, les tuyaux de chute, d'écoulement des eaux pluviales et usées desservant exclusivement la partie arrière, sauf les parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier d'un lot privatif, se trouvant à l'intérieur des parties privatives (à partir de la soudure ou du raccord et jusqu'au branchement particulier), les robinets d'arrêt restant parties communes ainsi que les prises de courant ;
- les tuyaux du tout-à-l'égout, les tuyaux et les branchements d'égout, les tuyaux de chute, et les gaines techniques, d'aération, de ventilation, les aéras, ainsi que leur coffres, desservant exclusivement la partie arrière;
- les toitures et leurs accessoires (corniches, ...) des bâtiments arrières (en ce compris celle du box 34)
- les revêtements et enduits des gros murs, murs de clôtures de la parcelle arrière (actuellement cadastrée 94S8), ainsi que le revêtement de l'aire de manœuvre de la parcelle arrière et de la rampe d'accès à cette parcelle arrière à partir de la porte de garage du bâtiment avant.
- la porte de garage en façade du bâtiment avant (donnant accès aux lots concernés)
- L'éclairage de la cour intérieure
- L'entretien de la cour intérieure et ses plantations

#### **Définitions :**

##### **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 stable; il est commun.

##### **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.

##### **Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs**

Le mur séparant un lot privatif de locaux communs doit être considéré comme mitoyen. Toutefois, sa reconstruction éventuelle constitue une charge de la copropriété.

##### **Murs intérieurs d'un lot privatif**

Les murs qui séparent les diverses pièces d'un lot privatif sont privatifs pour autant qu'ils ne constituent pas des murs porteurs.

#### 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.

#### Plafonds et planchers - gros-œuvre

Le gros-œuvre des sols, des murs porteurs et plafonds ainsi que des terrasses est un élément commun.

#### 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.

#### 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.

#### Toit

Le toit est un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdis 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 commun.

#### 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 et de portes fenêtres.

#### Escalier

L'escalier est commun. Il l'est dans toutes ses sections 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 d'escalier, 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.

#### 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 des 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, d'internet et du téléphone.

#### Electricité - télédistribution - antennes

Constitue une partie commune l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre-portes automatiques ...) desservant, par exemple, les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les dégagements, la rampe d'accès aux garages, l'aire de manœuvre du garage, les locaux destinés aux compteurs, les locaux poubelles et 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).

Les redevances à la télédistribution et ses accessoires dont l'internet sont privatives.

#### Balcons et terrasses

Les balcons et terrasses ainsi que leurs accessoires (étanchéité, chape isolante, béton des hourdis, garde-corps et balustrades) étant des éléments de la façade, sont communs à l'exception des revêtements (carrelages...) qui constituent des éléments privatifs rattachés au lot privatif qui en a l'usage.

Toutefois, les frais de renouvellement de ces revêtements nécessités par des travaux aux éléments communs, incombe à l'association des copropriétaires. Les travaux devront être effectués sous la surveillance du syndic. Par contre, ces travaux seront à charge du lot privatif concerné, si le copropriétaire n'entretient pas les revêtements des balcons ou terrasses en bon père de famille. Ce renouvellement devra être exécuté avec des matériaux, au moins, de qualité similaire à l'ancien revêtement au choix du copropriétaire concerné dans le respect de l'harmonie de l'immeuble.

#### Chauffage central

La chaudière servant au chauffage des lots privatifs et des parties communes est un élément commun sauf au lot 4 lequel dispose d'un système de chauffage individuel.

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

#### Présomption

Dans le silence ou en cas de 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.

#### 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.

#### 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.

#### Tentes solaires

Les tentes solaires sont des éléments privatifs. Leur placement, remplacement et entretien constituent une charge privative à chaque lot privatif, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie.

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

#### **CHAPITRE I - EXPOSÉ GÉNÉRAL**

##### 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 ainsi que les clauses et les sanctions relatives au paiement des charges,
- les dispositions relatives aux assurances.

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; elles seront opposables aux tiers par la transcription des présents statuts

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 COPROPRIÉTAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES**

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

Les appartements/studio 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 ou d'une activité professionnelle dans le secteur des services doit, le cas échéant, faire l'objet d'une autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée et par mail 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 et autres occupants de l'immeuble devront toujours occuper 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 et le nettoyage de meubles ou ustensiles. Aucun objet ne peut être déposé dans les parties communes, sauf autorisation du syndic.

Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible et éviter tout bruit audible à l'extérieur de leur lot entre vingt-deux heures et huit heures du matin.

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 ou autres.

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 ou autorisation 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 deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

*c) Distribution intérieure des locaux*

Chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux, 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 deux tiers des 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, sous sa responsabilité, 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.

*e) Installations particulières*

Les propriétaires peuvent établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil , de télévision ou d'ordinateur, 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 à 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 deux tiers 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 deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, réclames, meubles, linges et autres objets quelconques à l'exception de meubles de jardin.

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

Le remplacement des fenêtres, porte-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, sans préjudice à toutes autorisations administratives. 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 deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

c) Terrasses et balcons

Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir le revêtement et les décharges des eaux des terrasses et balcons, de façon à permettre un écoulement normal.

Le propriétaire n'a pas pour autant le droit de transformer ni le droit de couvrir ce balcon ou cette terrasse.

La terrasse ou le balcon ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

Il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets - à l'exception de meubles de jardin - et d'y effectuer des plantations.

*d) Publicité*

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

Aucune inscription ne peut être placée ni aux fenêtres des étages, ni 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 chaque entrée, chacun des occupants dispose d'une boîte aux lettres sur laquelle peuvent figurer le 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.

*e) 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.

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 et du règlement d'ordre intérieur 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 afin de mettre fin à l'occupation.

*f) Caves*

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

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

*g) Garages*

Les garages peuvent être vendus ou loués à des propriétaires d'un lot privatif situé dans l'immeuble ou à un tiers.

Les emplacements de garages ne peuvent être affectés qu'à usage privé à l'exclusion de tous garages publics.

Aucun atelier de réparation, de dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne peut y être installé.

Il est interdit de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manœuvre afin de ne pas gêner les manœuvres d'entrée et de sortie.

*h) 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 oblige le contrevenant au paiement d'une somme déterminée préalablement par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire. L'assemblée générale de l'association des copropriétaires décide de l'affectation de ce montant.

*i) Informations au syndic*

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 personnel ou réel de son lot.

*j) Interdiction de dépôt de matières dangereuses et autres*

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 deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés et, le cas échéant, les autorisations administratives.

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 5. – Transformations – Modifications des parties communes et privatives

a) *Modifications des parties communes effectuées par un copropriétaire, par l'association des copropriétaires ou un opérateur de service d'utilité publique*

Dans le cas prévu au § 9 de l'article 577-2 du Code civil, il est loisible à chacun des copropriétaires de modifier à ses frais la chose commune, pourvu qu'il n'en change pas la destination et qu'il ne nuise pas aux droits de ses consorts.

Dans le cas prévu au paragraphe 9 de l'article 577-2 du Code civil, les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimaliser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes.

A cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé et, si possible, une copie par mail mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée. Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux qui, d'une manière générale, visent l'optimisation de l'infrastructure pour l'énergie, l'eau ou les télécommunications. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué dans l'article 577-2, §10, 3<sup>ème</sup> alinéa du Code civil. Ces travaux réalisés par le copropriétaire ou l'association des copropriétaires doivent alors débuter dans les six mois qui suivent la réception de l'envoi recommandé mentionné au présent à l'alinéa.

A peine de déchéance, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a un intérêt légitime dans les situations suivantes:

- Il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou ;

- L'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes, à l'hygiène ou à leur sécurité, ou;
- Aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs.

Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possible pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou opérateur de service d'utilité publique concerné.

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.

Les honoraires dus à l'architecte, ingénieur ou technicien ainsi que les autres frais sont à la charge de celui qui fait exécuter les travaux.

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

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

Il est interdit à un copropriétaire de deux lots privatifs situés l'un au-dessus de l'autre et se touchant par plancher et plafond, de les réunir en un seul lot privatif, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés et selon les règles reprises en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes.

Cette transformation ne peut se faire que 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 rediviser, moyennant respect des mêmes conditions que celles prévues pour la réunion des lots.

### **CHAPITRE III - TRAVAUX, RÉPARATIONS ET ENTRETIEN**

## Article 6. - 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 7. - Genre de réparations et travaux

Les travaux sont répartis en deux catégories :

- actes conservatoires et d'administration provisoire;
- autres réparations ou travaux.

## Article 8. - Actes conservatoires et d'administration provisoire

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère conservatoire, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale. Les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle.

Sont assimilés à des actes conservatoires 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 9. - Autres réparations ou travaux

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 deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des actes conservatoires ou d'administration provisoire qui relève de la mission du syndic.

## Article 10. - 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 sans remettre de clefs de leur lot privatif à un mandataire et que l'accès à leur lot privatif est indispensable, tous les frais résultant de l'accessibilité à leur lot seront à leur charge.

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 échafaudages.

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 parfait état 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 11. - 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, le règlement d'ordre intérieur 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, aire de manœuvre vers le sous-sol, couloirs des caves, locaux à poubelles.

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

#### Article 13. - 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, à l'exception des émoluments du syndic qui seront répartis en fonction du nombre de lot privatif ; toutefois, de ces émoluments seront d'abord déduits globalement ceux dus pour les caves et garages qui seront répartis en fonction de leurs quotes-parts;

2° charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot 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 de 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'assurance des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires;
- e) l'entretien du jardin commun, des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol;
- f) les indemnités ou frais de procédures dues par la copropriété;
- g) le cas échéant, 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 charges dues par certains copropriétaires en raison de l'usage exclusif qu'ils ont d'une partie des parties communes spécifiques.

Pour ces charges, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges. Les décisions sont préparées par une assemblée générale particulière dont question dans le règlement d'ordre intérieur.

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

#### Article 14. – Chauffage

##### Chauffage au mazout

Chaque lot privatif à usage de logement (à l'exception du lot 4) est raccordé à la chaudière centrale alimentée par la citerne à mazout commune d'une contenance approximative de cinq mille litres.

Les frais en résultant sont supportés par chaque copropriétaire sur base du relevé des compteurs installés dans chacun des lots privatifs 1, 2 et 3.

Les propriétaires des lots 1, 2 et 3 pourront décider à l'unanimité d'installer une chaudière individuelle dans leurs lots, à leurs frais et sous leur responsabilité sans accord préalable des autres copropriétaires. Le mise hors service de la citerne et du système chauffage actuel restera à charge et aux frais des propriétaires des lots 1, 2 et 3.

#### Chauffage au gaz – lot 4

Le comparant déclare que lot 4 dispose d'une chaudière au gaz individuelle.

#### Production d'eau chaude au gaz

Le comparant déclare que le bâtiment avant est relié au gaz de ville servant à la production d'eau chaude.

Chaque lot privatif à usage de logement dispose d'un compteur individuel enregistrant sa consommation.

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

Les quatre compteurs sont situés au sous-sol du bâtiment avant dans les parties communes.

#### Article 15. - Eau

Chaque lot privatif à usage de logement, à l'exception du lot 4, est pourvu d'un compteur individuel enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

Le lot 4 est relié au compteur du lot 3 au moyen d'un compteur particulier de passage enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

Les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par le propriétaire ou occupant du lot 4 sur base d'un décompte à établir entre les propriétaires des lots 3 et 4, au minimum une fois par an.

Une provision trimestrielle sera versée par le propriétaire /occupant du lot 4 et fera l'objet d'un décompte annuel.

Le propriétaire du lot 4 peut se désolidariser du compteur du lot 3 en plaçant, à ses frais et sous sa responsabilité, un compteur individuel.

Le comparant déclare que les parties communes ne disposent pas d'arrivée d'eau.

#### Article 16. - Électricité

L'immeuble est pourvu de cinq compteurs d'électricité séparés:

- quatre compteurs alimentant chacun des lots privatifs 1, 2, 3 et 4. 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.

- un compteur enregistrant la consommation d'électricité des parties communes du bâtiment avant, de la cave C1 et des parties communes des box de garages et du box 34 .

La consommation totale enregistrée par ce compteur, de même que la location du compteur, constituent une charge commune à répartir :

- à concurrence de moitié à charge des propriétaires des lots du bâtiment avant, à répartir ensuite selon leurs quotités dans les parties communes spéciales du bâtiment avant
- et à concurrence de moitié à charge des propriétaires des box de garage, à répartir ensuite selon leurs quotités dans les parties communes spéciales des box de garages

Les propriétaires des box de garage pourront se désolidariser dudit compteur à leur frais et sous leur responsabilité en installant un ou plusieurs compteurs individuels ou commun aux box de garages.

#### Article 17. - Impôts

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

#### Article 18. - Charges - ou augmentation des charges - dues au fait d'un copropriétaire

La peinture de la face extérieure des portes palières est une charge commune. Toutefois, les frais résultant de la réparation d'un dommage causé 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 pour les terrasses et balcons d'un lot privatif doivent être remboursés par le propriétaire concerné s'il est établi que les dégâts causés sont dus à 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 19. - Recettes au profit des parties communes

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

#### Article 20. - 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 rectifier 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 puisse 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 cinq mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

La créance ou la dette dont question ci-avant 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 21. - Cession d'un lot

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

Dans la perspective d'un acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, transmet au copropriétaire entrant, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, l'offre d'achat ou 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 dont question ci-après;

2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaire ou extrajudiciaire ainsi que les frais de transmission des informations requises par l'article 577-11 § 1 et § 2 du Code civil ;

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 et les montants en jeu;

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.

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

b) Obligations du notaire antérieures à la signature de l'acte authentique

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert 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 outre, le cas échéant, l'actualisation des informations visées au point a) ci-dessous :

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 copropriétaire entrant. 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 - lors de la signature de l'acte authentique - Répartition des charges

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 numéros 1°, 2°, 3° et 4°; il supporte les charges ordinaires à partir du jour où il peut jouir des parties communes.

Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le copropriétaire entrant 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, s'il disposait d'une procuration pour y assister.

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 ne pouvait plus jouir des parties communes; le décompte est établi par le syndic; la quote-part du lot dans le fonds de roulement est remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant.

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;

2° la quote-part du copropriétaire sortant dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association, sans préjudice à une convention des parties portant sur le remboursement par le cessionnaire au cédant d'un montant égal à cette quote-part ou à une partie de celle-ci.

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;

3° les créances nées après la date de la transmission d'un lot à la suite d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de leur affectation à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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.

*d) Obligations du notaire postérieures à la signature de l'acte authentique*

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot ou de démembrément entre vifs du droit de propriété sur un lot le notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle, et éventuellement future, des personnes concernées et, le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 577-6, § 1, alinéa 2.

*e) Frais de transmission des informations*

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la transmission des informations visées aux points a), b) et d) du présent article sont supportés par le copropriétaire sortant.

*f) Arriérés de charges*

Lors de la passation de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le

copropriétaire sortant, ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu de l'article 577-1, §§ 1er à 3. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés inscrits antérieurement, hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié une cession de créance.

Si le copropriétaire sortant conteste ces arriérés ou frais, le notaire instrumentant en avise le syndic par envoi recommandé dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique.

A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie-arrêt-exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la date de l'envoi recommandé visé à l'alinéa 2, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au copropriétaire sortant, sous réserve du point g) ci-après.

*g) Privilège*

L'association des copropriétaires dispose d'un privilège immobilier sur le lot dans un immeuble ou groupe d'immeubles bâtis pour les charges dues relativement à ce lot. Ce privilège immobilier est limité aux charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent. Il prend rang, sans obligation d'inscription, après le privilège des frais de justice prévu à l'article 17, le privilège visé à l'article 114 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances et les privilégiés inscrits antérieurement.

Le syndic devra veiller à informer le notaire instrumentant de toutes actualisations du décompte des charges dues par le copropriétaire sortant.

Lors de la cession d'un lot, le syndic doit remplir toutes les obligations découlant des articles 577-11 et 577-11/1 du Code civil. Il devra, en outre, à délivrer, soit au copropriétaire sortant, soit au notaire instrumentant, dans les trois jours ouvrables qui suivent la demande, une attestation relatant que tous les dettes dues par le copropriétaire sortant sont payées. Il en résulte que l'association des copropriétaires ne pourrait plus se prévaloir du privilège immobilier visé par l'article 27 7° de la loi hypothécaire.

Lors de la cession d'un lot, si le syndic ne remplit pas toutes ou partie des obligations découlant des articles 577-11 et 577-11/1 du Code civil et du présent règlement de copropriété, il sera tenu responsable du paiement de tous les arriérés dus par le copropriétaire sortant à l'égard de l'association des copropriétaires, sans préjudice à tous recours qu'il pourrait avoir contre le copropriétaire sortant. Dans ce cas, l'association des copropriétaires ne disposera daucun droit qui serait de nature à nuire au copropriétaire entrant.

Article 22. - 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 de cette provision est décidé par l'assemblée générale sur base d'une évaluation et réclamé par le syndic; il 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 23. - Fonds de réserve ordinaire - Fonds de réserve spéciaux

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.

En cas de charges communes particulières dues exclusivement par certains copropriétaires en raison de l'usage qu'ils ont seuls de certaines parties communes, il est constitué un fonds de réserve spécial destiné à payer les montants dont ils sont seuls redevables. Les appels de fonds seront décidés par l'assemblée particulière dont question dans le règlement d'ordre intérieur à la majorité absolue des copropriétaires concernées.

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

Ces fonds en ce compris le fonds de roulement doivent être placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et des comptes distincts pour les fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.

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 24. – Solidarité - Paiement des charges communes

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidiairement tenus au paiement de ces charges.

Sans préjudice de l'article 577-9, § 5, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote

conformément à l'article 577-6, § 6, soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve.

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, un intérêt de retard au taux légal majoré de deux pour cent l'an, calculé au prorata par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

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 vingt-cinq euros (25,00-EUR) au premier rappel, de cinquante euros (50,00-EUR) au deuxième rappel, de cinquante euros (50,00-EUR) à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de deux cent cinquante euros (250,00-EUR) de frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'association des copropriétaires.

L'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés peut donner mandat au syndic de souscrire, au nom de l'association des copropriétaires, une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et l'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 juin 2019 (base 2013).

En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celles-ci sur base de la formule :

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

#### Article 25. - 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 seraient 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 26. - Comptes annuels du syndic

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé tel que établi par l'arrêté royal du 12 juillet 2012 fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires.

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 ou des fonds de réserve visés aux articles 577-5 § 3 1° et 577-11, § 5 2°, les créances et les dettes des copropriétaires. L'assemblée générale, statuant à la majorité des deux tiers 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 échoue.

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.

## **CHAPITRE V - ASSURANCES-RESPONSABILITÉ DOMMAGES À L'IMMEUBLE**

### Article 27. - 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 souscrits pour le compte de la copropriété.

2. Les clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont annuellement discutées lors de l'assemblée générale des copropriétaires, sauf si celles-ci n'ont pas été modifiées. Les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels. Ils ne pourront être résiliés par le syndic que moyennant l'accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Si la résiliation émane de la compagnie d'assurances, le syndic veillera à souscrire une assurance provisoire et à mettre ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale des copropriétaires, qu'il convoquera d'urgence, le cas échéant.

3. En cas de dégât causé à un lot privatif, le syndic ne marque pas son accord sur l'indemnité proposée par l'assureur sans la signature des propriétaires concernés.

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 administrateur 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 28. - Types d'assurances

I. - Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites 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.

3° 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. Il produira annuellement à l'assemblée générale la preuve de la conclusion de ce contrat.

4° Assurance-responsabilité civile du commissaire aux comptes

Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes ou du collège des commissaires, s'ils sont un ou plusieurs copropriétaires non professionnels.

5° 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 si l'assemblée générale le décide à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

#### Article 29. - 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 30. - Assurances individuelles 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 31. - 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. A défaut de disposer des

fonds suffisants pour le paiement des primes, le syndic en avisera les copropriétaires par pli recommandé.

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.

Si l'assurance vise une partie des parties communes à l'usage de certains copropriétaires uniquement, les primes constitueront des charges particulières incomptant à ces copropriétaires. Ils encaisseront seuls les indemnités

#### Article 32. - 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 l'Union 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 33. - 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. Toutefois, si l'immeuble nécessite globalement des travaux d'entretien et de réparation, le propriétaire de ce lot ne sera tenu qu'au paiement de la franchise de base, l'éventuel franchise majorée étant à charge de l'association des copropriétaires.

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 34. - 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, sans pouvoir les exécuter directement ou indirectement personnellement, 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'assurance sont encaissées par le syndic et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet s'il y a des dégâts aux parties privatives. Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou, pour les dégâts aux parties communes, 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. - Les indemnités seront affectées par priorité à la réparation des dommages ou à la reconstruction de l'immeuble, si celle-ci a été décidée.

5. - 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.

6. - 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, sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires.

#### Article 35. - 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 un contrat d'assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurance; elle sera considérée comme équivalente à la destruction, la perte, atteignant au moins nonante pour cent de la valeur d'utilisation de l'immeuble en raison de sa vétusté et de ce 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. - L'assemblée générale statue:

- 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 démolition et de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

Toutefois, l'assemblée générale décide à la majorité des quatre/ cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés pour la démolition ou la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites à l'article 577-7 paragraphe 3.

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.

## **CHAPITRE VI – ACTIONS EN JUSTICE**

### Article 36.- 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 en justice, tant en demandant qu'en défendant, 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 à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges.

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

#### Article 37.- Par un copropriétaire

Tout copropriétaire peut exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale, si elle lui cause un préjudice personnel.

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

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.

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.

Tout copropriétaire peut demander au juge 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 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.

Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi, 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.

Le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs.

Le copropriétaire *défendeur* engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement non fondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Le copropriétaire dont la *demande*, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée totalement 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 demande est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire demandeur ou défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

#### Article 38.- 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 irrégulière, frauduleuse ou abusive 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 *deux mois* de la communication de la décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 577-10, §4 2° du Code civil et *au plus tard dans les quatre mois* de l'assemblée générale.

#### Article 39.- Désignation d'un ou plusieurs administrateurs provisoires

Si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions attribuées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.

#### Article 40.- Arbitrage

Est réputée non écrite toute clause qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant l'application des articles 577-3 à 577-14 du Code Civil. Cela n'exclut pas l'application des articles 1724 et suivants du Code judiciaire sur la médiation ni celles des articles 1738 et suivants du Code judiciaire relatifs au droit collaboratif.

### **CHAPITRE VII.- OPPOSABILITE - INFORMATIONS**

#### Article 41. - Principes

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.

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 personnel ou réel de son lot.

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

Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine assemblée générale.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

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.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale :

1° en ce qui concerne *les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel*, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé à l'article 577-10, paragraphe 3 du Code Civil ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;

2° en ce qui concerne *les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot*, par la communication qui lui en est

faite, par lettre recommandée à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 577-6, § 12 du Code civil.

Est réputée non écrite toute clause qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix.

## **CHAPITRE VIII - CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ**

### Article 42- Conseil de copropriété

L'assemblée générale des copropriétaires peut constituer un conseil de copropriété à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents et valablement représentés.

Celui-ci sera exclusivement composé de minimum trois copropriétaires nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

Ce conseil, dont peuvent être membre les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2 du Code civil. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.

L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

Pour exercer sa mission, 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. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes. Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

## **CHAPITRE IX- COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES**

### Article 43.- Commissaires

L'assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaire ou non, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

Le syndic ne peut être commissaire aux comptes.

## **CHAPITRE X - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### Article 44. - Renvoi au Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil. Les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

### Article 45. - 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.

### Article 46.- Règlement d'ordre intérieur

L'immeuble est également régit par un règlement d'ordre intérieur notamment opposable par ceux à qui il est opposable. Ce règlement ne sera pas transcrit et demeurera ci-annexé et signé par le comparant et nous notaire.

Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion.

## **CHAPITRE XI.- DISPOSITIONS TRANSITOIRES**

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

1) le premier syndic est : Monsieur DE DECKER Pierre, prénommé, il est nommé jusqu'au jour de la première assemblée générale;

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

#### *PREMIÈRES CHARGES COMMUNES*

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

1. le coût des consommations d'eau, de gaz et d'électricité pour l'usage des parties communes;
2. les primes des polices d'assurances contractées par le syndic ou le comparant;
3. les premiers frais de chauffage des parties communes, s'il y a lieu.

#### **DISPOSITIONS FINALES**

##### Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale bureau des hypothèques et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien, objet des présentes.

##### Dispositions transitaires

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.

##### Procuration

Madame **DE DECKKER Véronique, prénommée**, déclare constituer pour mandataire spécial Monsieur DE DECKKER Pierre, prénommé, ou tout collaborateur de l'étude du notaire soussigné, avec pouvoir d'agir ensemble ou séparément, à qui elle donne pouvoir de pour elle et en son nom :

- Vendre tout ou partie des lots prédictifs, rue Vonck 75 à Schaerbeek soit de gré à gré, soit par adjudication publique, en la forme amiable ou judiciaire; moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables;
- Faire dresser tous cahiers de charges; diviser par lots, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels, ainsi qu'au droit de préemption;
- Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires; en donner quittance avec ou sans subrogation;
- Déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci;
- Accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières;
- Dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque, à l'action résolatoire,

consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement;

- Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques.
- A défaut de paiement et, en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant trois juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la revente sur folle enchère et la saisie immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance;
- Conclure tous arrangements, transiger et compromettre;
- Au cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte fort, ratifier celles-ci;
- Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahiers de charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

#### Frais

Les frais de cet acte sont à charge du comparant.

#### Election de domicile

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

#### Certificat d'état-civil et d'identité

Conformément à la loi de Ventôse et à la loi hypothécaire, le notaire certifie les noms, prénoms lieu et date de naissance et domicile des parties au vu de leur registre national/de leurs cartes d'identité.

#### Destination des lieux

Le notaire soussigné a 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 des locaux privatifs de l'immeuble, que le comparant déclare être destinés à l'usage principal d'habitation, à l'exclusion des emplacements de parking (ou garages)/caves.

#### Projet

Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte, le 5 juillet 2019 et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

#### Droit d'écriture

Le droit d'écriture s'élève à la somme de cinquante euros.

#### **DONT ACTE**

Fait et passé à Evere, en l'étude.

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