

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS**

Le mardi treize juin

Par devant Nous, Maître Pablo DE DONCKER, notaire à Bruxelles (deuxième canton)

**DIVISION DE L'IMMEUBLE - ACTE DE BASE - STATUTS DE L'IMMEUBLE**  
**Avenue de Roodebeek 82 à Schaerbeek (1030 Bruxelles)**

A COMPARU

La société à responsabilité limitée NADLANALON, ayant son siège à 1180 Uccle, Chaussée d'Alseberg 1185, inscrite au registre des personnes morales de Bruxelles, sous le numéro 0732.709.690. Société constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Luc Van Steenkiste, suppléant Maître Pablo De Doncker, notaire à Bruxelles (deuxième canton), le 19 août 2019, publié aux annexes du Moniteur Belge du 22 août suivant, sous le numéro 19330780. Dont les statuts ont été modifiés en vertu d'un acte reçu par le notaire Jean-Louis Van Boxstael, notaire suppléant de Maître Pablo De Doncker, notaire à Bruxelles, contenant scission par absorption de la moitié du patrimoine de la société à responsabilité limitée « NACKOSH », le 20 décembre 2019, publié aux annexes du Moniteur Belge en date du 06 mars suivant, sous le numéro 20035992.

Ci-après dénommée « *la comparante* ». Ici représentée, conformément aux statuts, par son administrateur : Monsieur KORENBERG Serge Alain, né à Ixelles le 27 novembre 1953, domicilié à 1640 Rhode-Saint-Genèse, avenue des Primevères 1, nommé à cette fonction pour une durée illimitée, en vertu d'une décision de l'assemblée générale qui a immédiatement suivi la constitution de la société.

Mention légale

Le notaire soussigné a attiré l'attention de la comparante sur l'existence d'intérêts contradictoires ou d'éventuels engagements disproportionnés, et l'a avisée qu'il lui est loisible 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

La comparante, préalablement aux statuts de copropriété de l'immeuble, objets des présentes, nous déclare qu'elle est propriétaire d'un immeuble situé à Schaerbeek (1030 Bruxelles), Avenue de Roodebeek 82, plus amplement décrit ci-après. La comparante 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 3.84 à 3.100 du Code civil.

L'association des copropriétaires sera dénommée « **Résidence Roodebeek 82** » et aura son siège dans l'immeuble, soit à Schaerbeek (1030 Bruxelles), Avenue de Roodebeek 82.

L'immeuble comprend trente-deux lots privatifs.

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, la comparante 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.

La comparante nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les plans de l'immeuble, avec un tableau des quotités dans les parties communes établi sur base d'un rapport motivé, datés du **15 décembre 2022 (plans) et 03 avril 2023, modifié le 04 avril 2023 (rapport)**, le tout dressé par le géomètre Monsieur Philippe HOFMANS, géomètre et expert immobilier, à Linkebeek, Boterberg 21, qui resteront ci-annexés après avoir été lus partiellement, commentés et signés par la comparante et nous notaire, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte.

Selon courrier de l'Administration Générale de la Documentation patrimoniale daté du **26 mai 2023**, ces plans dont la comparante demande la transcription, ont été déposés à l'Administration de la Documentation patrimoniale sous la référence **21905/10194**.

### **Servitudes**

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

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 3.119 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.

2. La comparante déclare qu'à sa connaissance le bien précité n'est pas grevé de conditions spéciales ou servitudes autres que celles-ci-avant sous 1., et celles contenues dans son titre de propriété, étant l'acte reçu le 20 mars 2023, par Maître Pablo DE DONCKER, notaire à Bruxelles, dont question dans l'origine de propriété qui suit, ci-après textuellement reproduites :

#### *« Conditions particulières*

*En outre, la vente est faite et acceptée aux clauses et conditions insérées dans l'acte reçu par Maître Henri Crockaert, notaire ayant résidé à Bruxelles, le huit janvier mil neuf cent trente-sept, visant notamment l'interdiction d'établir sur le bien objet de la présente vente, des établissements insalubres ou incommodes, - dispositions censées reproduites ici textuellement, dont la partie acquéreur a pris connaissance — une expédition de cet acte lui ayant été remise antérieurement — et les parties dispensent le notaire soussigné d'en faire plus ample reproduction ou mention aux présentes. »*  
*Gezegde akte van Meester CROKAERT de dato acht januari negentienhonderd zeventendertig bedingt nog wat volgt :*

*"5. A titre de servitude grevant les premiers et deuxième lots de la présente vente (terrains à bâtir sis à Schaerbeek-lez-Bruxelles, avenue de Roodebeek), pour l'usage et l'utilité des lots voisins restant appartenir à la Commission venderesse et situés rue Lacomblé, avenue du Diamant, avenue de Roodebeek, Boulevard Reyers, les acquéreurs s'interdisent pour eux et leurs ayants-droits, le droit d'établir sur les lots précités ou dans les bâtiments qui y seront construits, aucun commerce, industrie, commerce-industrie ou négoce qui sont de nature à incommoder les voisins par l'insalubrité ou autrement, notamment aucun dépôt, magasin ou débit de houille ou de chaux, aucun débit de boissons et, en général, aucune des industries mentionnées au tableau de classement annexé à l'arrêté royal du trente et un mai mil huit cent quatre-vingt-sept et aux arrêtés qui ont modifié celui-ci*

*7.11 est interdit aux acquéreurs de construire avant d'avoir obtenu la délimitation des lots.*

*8. Après achèvement des constructions, les acquéreurs sont tenus de rétablir les trottoirs et clôtures jusque contre pignons de leurs immeubles. »*

La comparante décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

## **STATUT ADMINISTRATIF**

### **Information- création d'une unité de logement**

Le notaire soussigné attire l'attention de la comparante sur le fait qu'il y a lieu d'obtenir préalablement à la création d'une unité de logement supplémentaire les autorisations urbanistiques nécessaires à cet égard.

### **Renseignements urbanistiques**

La Commune de Schaerbeek a, par courrier daté du **24 octobre 2022**, dont une copie restera ci-annexée, communiqué les renseignements urbanistiques visés à l'article 275 et 276/1 du CoBAT, concernant le bien précité, intégralement reproduits ci-après:

« A. **STEDENBOUWWDIGE INLICHTINGEN OVER DE GEWESTELIJKE EN GEMEENTELIJKE VERORDENENDE BEPALINGEN DIE VAN TOEPASSING ZIJN OP HET GOED:**

1°) *Wat de bestemming betreft:*

*Het goed bevindt zich:*

*Op het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP), goedgekeurd bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 3 mei 2001, in gebied(en): **typisch woongebied** en langs een structurerende ruimte; De gebieden en de letterlijke voorschriften van het GBP en het RPA kan men raadplegen op de website van de gewestelijke dienst stedenbouw: <http://stedenbouw.brussels>.*

2°) *Wat de voorwaarden betreft waaraan de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of attest moet voldoen:*

*\* De voorschriften van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);*

*\* De voorschriften van het voormelde GBP;*

*\* Het toelaatbaar saldo van kantooroppervlakten en activiteiten voor vervaardiging van immateriële goederen (KaTKO) kan geraadpleegd worden op het volgende webadres: <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm>;*

*\* De voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), goedgekeurd door de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 21 november 2006;*

*\* De voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV) van het gemeente Schaerbeek, goedgekeurd door de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 30 september 2010.*

*De voorschriften van het GBP en de gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen kan men raadplegen op de website van de gewestelijke dienst stedenbouw: <http://stedenbouw.brussels>.*

3°) *Wat een eventuele onteigening van het goed betreft:*

*\* Tot op heden is het gemeentebestuur niet op de hoogte van dergelijke projecten.*

4\*) *Wat het bestaan van een voorkeperimeter betreft:*

*\* Tot op heden heeft het gemeentebestuur geen weet van het bestaan van een voorkeperimeter waarin het beschouwde goed opgenomen zou zijn.*

5\*) *Wat betreft de maatregelen ter bescherming van het erfgoed die betrekking hebben op het goed: Bij wijze van overgangsmaatregel worden de gebouwen waarvoor een bouwvergunning afgegeven werd of die gebouwd werden vóór 1 januari 1932, beschouwd als ingeschreven in de inventaris van het onroerend erfgoed van het Gewest (artikel 333 van het BWRO).*

*Informatie over de eventuele "toelatingen inzake erfgoed" kan verkregen worden bij de Directie Cultureel Erfgoed van het Gewest.*

6°) *Wat de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten betreft:*

*\* Tot op heden heeft het gemeentebestuur geen weet dat het beschouwde goed opgenomen zou zijn in de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten;*

7°) *Wat het bestaan van een rooilijnplan betreft:*

***De weg langs dewelke het goed gelegen is, heeft het voorwerp van rooilijnplannen uitgemaakt goedgekeurd bij Koninklijke Besluiten dd. 21/04/1906 en 24/07/1923 en door de Gemeenteraad van 25/04/2007;***

8°) *Andere inlichtingen:*

*\* Om te weten te komen onder welke categorie het goed ingedeeld is in de inventaris van de bodemtoestand op grond van artikel 3, 15<sup>o</sup> van de ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems, kan men terecht bij Leefmilieu Brussel, Site Tour & Taxis, Havenlaan 86c/3000 in 1000 Brussel of op diens website: [leefmilieu.brussels](http://leefmilieu.brussels) ;*

*\* Om na te gaan of het goed bezwaard is met een erfdiensbaarheid voor leidingen voor het vervoer van gasachtige producten op grond van de wet van 12 april 1965, kan men terecht bij Fluxys Belgium nv, Kunstlaan 31 in 1040 Brussel;*

*\* Het goed bevindt zich NIET in de perimenter van de zone voor stedelijke herwaardering;*

*\* Voor eventuele vragen over overstromingsgebieden verzoeken wij u contact op te nemen met Leefmilieu Brussel (BIM);*



\*Voor eventuele vragen over de veiligheid, bewoonbaarheid en uitrusting van woningen verzoeken wij u contact op te nemen met de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie;

\*Voor eventuele vragen over de riolering verzoeken wij u contact op te nemen met Vivaqua;

**B. op GROND VAN DE ADMINISTRatieve ELEMENTEN IN ONS BEZIT VOLGEN HIERONDER DE BIJKOMENDE STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN BESTEMD VOOR DE HOUDER VAN EEN ZAKELIJK RECHT DIE VAN PLAN IS HET ONROEREND GOED WAAROP DA T RECHT BETREKKING HEEFT,**

**TE VERKOPEN OF VOOR LANGER DAN NEGEN JAAR TE VERHUREN OF DIE OP DAT GOED EEN ERFPACHT- OF OPSTALRECHT WIL VESTIGEN, OF VOOR DE PERSOON DIE DE HOUDER DAARVOOR EEN MANDAAT GEEFT:**

1°) Wat de toelatingen, vergunningen en attesten betreft:

\* **Bouwvergunning voor "construire un immeuble à appartements de 7 étages", afgeleverd op 10 augustus 1973 door het gemeentebestuur van Schaarbeek.**

Er is nu geen lopende geldige milieuvergunning voor het goed. Eventueel oudere vergunningen zijn in onze archieven raadpleegbaar (zie hieronder).

Voor meer inlichtingen betreffende de milieuvergunningen, gelieve contact op te nemen via e-mail op het adres [stedenbouw@1030.be](mailto:stedenbouw@1030.be).

De beschrijving van de vergunde werken en de eventuele toekenningsvoorwaarden kunnen opgevraagd worden bij de vergunnende overheid (gemeente of Gewest).

Indien u houder van een zakelijk recht op het goed bent, over diens toestemming beschikt of een legitiem belang rechtvaardigen kunt, kunt u via uw persoonlijke ruimte een elektronische kopie verkrijgen van de door de gemeente afgeleverde vergunningen en attesten voor het goed. Surf naar <https://www.1030.be/nl/archief-stedenbouw>.

2°) Wat betreft:

\*De wettelijke stedenbouwkundige bestemming van het goed: zie hieronder

\*Het wettelijke stedenbouwkundige gebruik van het goed: zie hieronder

\*Als het gaat om een gebouw, het aantal woningen: zie hieronder

Volgens onze informatiebronnen, en behoudens bewijs van het tegendeel, kunnen wij de regelmatigheid van de volgende stedenbouwkundige bestemmingen en hun ruimtelijke indeling bevestigen:

\***Kelderverdieping: lokalen horende bij de woningen van het gebouw**

\***Gelijkvloers: lokalen horende bij de woningen van het gebouw (parkeergarage)**

\***Verdiepingen 1 tot en met 7: 2 woonegelegenheden per verdieping**

**Totaal: 14 woonegelegenheden**

Wat de bestemmingen betreft, verzoeken wij u om het glossarium van het Gewestelijk Bestemmingsplan te raadplegen (beschikbaar aan het adres: [www.gbp.irisnet.be](http://www.gbp.irisnet.be)).

Deze bevestiging betreft slechts de regelmatigheid van de hierboven vermelde stedenbouwkundige bestemmingen. Zij heeft geen betrekking op de eventueel in dit gebouw uitgevoerde handelingen en werken die het voorwerp van een stedenbouwkundige vergunning hadden moeten uitmaken.

Wij vestigen uw aandacht op het feit dat elke wijziging van de voorgenoemde bestemmingen en van de onderverdeling en/of het aantal wooneenheden, het voorwerp van een voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning moet uitmaken. Wij vestigen ook uw aandacht op het feit dat de verhuurde woningen in overeenstemming met de Brusselse Huisvestingscode moeten zijn.

3°) Wat de vaststellingen van overtredingen betreft:

Geen enkel dossier van proces-verbaal van stedenbouwkundige overtreding en/of ingebrekestelling en/of waarschuwing staat momenteel open voor het goed.

Deze brief wordt opgemaakt onder voorbehoud van het bestaan van overtredingen die het gebouw zouden bezwaren en die nog niet het voorwerp van een formele vaststelling van overtreding hebben uitgemaakt. Het ontbreken van een vaststelling van overtreding laat niet veronderstellen dat er geen overtreding is.

Bijkomende opmerkingen:

De "beknopte beschrijving" afgeleverd door de aanvrager van deze stedenbouwkundige inlichtingen geeft enkel de toestand weer die volgens hem ter plaatse aanwezig is en verplicht de gemeente nergens toe.

Deze informatie wordt alleen ter indicatieve titel gegeven en kunnen niet uitputtend zijn. Uw aandacht wordt gevestigd op het gevaar dat de aan- of verkoop van een gebouw bezwaard met een stedenbouwkundige inbreuk, inhoudt. De verantwoordelijkheid van de eigenaar kan worden aangesproken (inbegrepen voor het behoud van stedenbouwkundige inbreuken).

Wij raden de verkoper en de koper aan om zich te bevragen bij hun notaris en om de archieven van de dienst stedenbouw te raadplegen teneinde de wettelijke toestand van het goed na te gaan (vergund bouwvolume, ramen). In de aankondiging m.b.t. de verkoop van het goed, moeten de notaris, de makelaar en de verkoper duidelijk de meest recente en precieze bestemming van het goed weergeven. Opgemaakt te Schaarbeek, op 24 oktober 2022."

**Environnement – Gestion des sols pollués**



### Permis

La comparante aux présentes déclare que le bien objet des présentes n'a, à sa connaissance, pas fait l'objet d'un permis d'environnement et qu'il n'est pas exercé ou qu'il n'a pas été exercé, à sa connaissance, dans le bien vendu une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis (Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999).

### Ordonnance relative à la gestion des sols pollués

La comparante déclare avoir été informée des dispositions contenues dans l'Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immobilier de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement. L'attention des parties est attirée sur les sanctions reprises aux articles 75 à 78 de l'Ordonnance pour les cas où les obligations reprises dans l'Ordonnance ne sont pas respectées.

### Situation du bien – attestation de sol

La comparante reconnaît avoir été informée du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement en date du **25 novembre 2022**, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatives à la parcelle dont dépend l'immobilier objet du présent acte. Cette attestation stipule textuellement ce qui suit : « ...*CATEGORIE : AUCUNE. La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol ... La validité de la présente attestation du sol est d'un an maximum à dater de sa délivrance.* ». La comparante déclare qu'elle ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol.

### **Citerne à mazout**

La comparante déclare que le bien vendu est équipé d'une citerne à mazout aérienne d'une contenance de huit mille litres, qui n'est plus utilisée depuis plus de 20 ans. Le vendeur remet présentement à l'acquéreur, l'attestation de « mise hors service » de ladite citerne, établie par All-in tank service, Sluis 2 à 9810 Eke et portant la référence K973727. L'évacuation future éventuelle ou la neutralisation de ladite citerne à mazout sera le cas échéant à charge de l'ensemble de la copropriété, à l'exception du lot G (garage) qui ne participera pas auxdits frais.

**CET EXPOSÉ FAIT**, la comparante 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'immobilier, à l'exclusion d'un éventuel futur règlement d'ordre intérieur qui devra faire l'objet d'un acte sous seing privé distinct, à l'initiative de l'association des copropriétaires le cas échéant.

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

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

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

Commune de SCHAERBEEK – cinquième division cadastrale

Un immeuble à appartements sis **avenue de Roodebeek 82**, cadastré selon titre et extrait récent de la matrice cadastrale section C numéro 0149B14P0000 pour une superficie de trois ares douze centiares (3a 12ca), et dont les parties communes portent le numéro parcellaire réservé 21905 C 149V15P0000. Revenu cadastral (actuel) non indexé : 18.934€.

Ci-après dénommé « *le bien* ».

##### **II. Origine de propriété**

La comparante déclare être propriétaire du bien prédécrit, pour l'avoir acquis de 1. Monsieur CARRYN Eddy Jules, veuf non remarié, à Woluwe-Saint-Lambert (1200 Bruxelles) ; 2. Madame CARRYN Michèle Maria, divorcée non remariée, à 3080 Tervuren ; 3. Madame CARRYN Anouk Loraine, célibataire, à 1932 Zaventem ; 4. Monsieur BOUCHO Lucien Richard Guy Amand, époux de madame GASULL VENTURA Francisca, à 59000 Lille (France) ; 5. Monsieur BOUCHO Bernard, époux de Madame BRISWALTER Chantal Marie Paule, à 68170 Rixheim (France) ; et 6. Monsieur BOUCHO Jean-Luc Eddy, époux de Madame RIQUET Christelle Annick, à 78400 Chatou (France), aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné, le 20 mars 2023, transcrit au Bureau Sécurité juridique BRUXELLES 3, le 31 mars suivant, avec la référence 50-T-31/03/2023-03583.

1. A l'origine, le bien prédécrit appartenait à :

- (a) Monsieur CARRYN Robert Joseph et son épouse en seconde noces, Madame VAN DER POORTEN Julienne Célestine, à concurrence d'une moitié en pleine propriété, à la communauté ayant existé entre eux, et ;

- (b) Monsieur CARRYN Eddy Jules et son épouse Madame BILLEN Simonne Louisa Paula, mariés sous le régime de la séparation des biens pure et simple, en vertu d'un contrat de mariage, reçu par le Notaire Leo Cosyns à Meerbeke le 19 septembre 1962, chacun à concurrence d'un/huitième indivis en pleine propriété, et ;

- (c) Monsieur BOUCHO Lucien Richard Guy et son épouse Madame CARRYN Loraine Adèle Marie, marié sous le régime de la séparation des biens avec société d'acquêts, selon le contrat de mariage, dressé par le Notaire Leo Cosyns à Meerbeke le 27 juin 1964, à concurrence d'un/quart en pleine propriété au nom de la société d'acquêts existant entre eux ;

savoir, le terrain, pour l'avoir acquis de Monsieur WUDKA David, époux de Madame SZLUKTER Sara, aux termes d'un acte reçu par le notaire Jacques Possoz à Bruxelles le 22 janvier 1973, transcrit au troisième bureau d'hypothèques à Bruxelles le 2 février suivant, livre 7311 numéro 4 ; et les constructions, pour les avoir fait ériger à leurs frais.

2. Monsieur CARRYN Robert, prénommé, est décédé à Schaerbeek, le 22 avril 1994. Sa succession a alors été recueillie pour l'usufruit par son épouse survivante, Madame VAN DER POORTEN Julienne, prénommée et pour la nue-propriété par ses deux enfants issus de sa première union avec Madame CAUS Maria, à savoir 1/ Madame CARRYN Loraine Adèle Marie, épouse de Monsieur BOUCHO Lucien prénommé, et 2/ Monsieur CARRYN Eddy, prénommé. Par conséquent, Madame VAN DER POORTEN Julienne était propriétaire d'un/quart en pleine propriété et d'un/quart en usufruit dudit bien. Madame CARRYN Loraine et Monsieur CARRYN Eddy ont chacun hérité de la nue-propriété d'un/huitième.

3. Madame CARRYN Loraine, prénommée, est décédée à Hyères (France), le 29 octobre 2005. Dans sa succession étaient présents un/huitième en pleine propriété et un/huitième en nue-propriété. Sa succession a été recueillie pour l'usufruit par son époux survivant, Monsieur BOUCHO Lucien, prénommé, et pour la nue-propriété par ses deux enfants, étant 1/ Monsieur BOUCHO Bernard, et 2/ Monsieur BOUCHO Jean-Luc, tous deux prénommés. Par conséquent, Monsieur BOUCHO Lucien a hérité de l'usufruit sur un/quart du bien et Monsieur BOUCHO Bernard, et Monsieur BOUCHO Jean-Luc ont chacun hérité de la nue-propriété d'un huitième du bien.

4. Monsieur CARRYN Eddy Jules et son épouse madame BILLEN Simonne Louisa Paula, mariés sous le régime de la séparation des biens pure et simple, en vertu d'un contrat de mariage, reçu par le Notaire Leo Cosyns à Meerbeke le 19 septembre 1962, ont fait donation chacun d'un/huitième en nue-propriété aux leurs filles CARRYN Anouk et Michèle, aux termes d'un acte reçu par le notaire Eric Spruyt à Bruxelles le 18 mars 2010, transcrit au troisième bureau d'hypothèques à Bruxelles le 16 avril suivant, sous la référence 50-T-16/04/2010-04597.

5. Madame VAN DER POORTEN Julienne, prénommée, est décédée à Wavre, le 15 septembre 2015. Elle a laissé comme seule et unique héritière légale et réservataire, sa fille unique, née de sa première union avec Monsieur DE SMET Jean Willy, à savoir, Madame DE SMET Chantal, prénommée.

6. Madame DE SMET Chantal a cédé un/quart en pleine propriété, soit un/seizième à (1) CARRYN Michèle, (2) CARRYN Anouk, (3) BOUCHO Bernard et (4) BOUCHO Jean-Luc par acte de cession/division reçu par le notaire Eric Spruyt à 1000 Bruxelles, et le notaire Jean-Louis Brohee à 1040 bruxelles, le 16 mars 2017, transcrit au troisième bureau d'hypothèques à Bruxelles le 30 mars suivant, sous la référence 50-T-30/03/2017-04004.

7. Monsieur BOUCHO Lucien Richard Guy a cédé à ses deux fils, Monsieur BOUCHO Bernard et Monsieur BOUCHO Jean-Luc Eddy un/huitième en pleine propriété, soit chacun à concurrence d'un/seizième en pleine propriété, par acte de cession/partage reçu par le notaire Eric Spruyt, à Bruxelles, le 20 mai 2017, transcrit au troisième bureau d'hypothèques à Bruxelles le 31 mai suivant, sous la référence 50-T-31/05/2017-06858.

8. Madame BILLEN Simonne, prénommée, est décédée à Woluwe-Saint-Lambert, le 2 mai 2022. Sa succession a alors été recueillie pour l'usufruit par son époux survivant, Monsieur CARRYN Eddy, prénommé et pour la nue-propriété par ses deux enfants, à savoir 1/ Madame CARRYN Anouk, prénommée, et 2/ Madame CARRYN Michèle, prénommée. Par conséquent, son un/huitième en usufruit dans le bien vendu s'est éteint.

Il résulte de ce qui précède que Madame CARRYN Michèle est propriétaire de un/huitième en pleine propriété et un/seizième en nue-propriété; Madame CARRYN Anouk est propriétaire de un/huitième en pleine propriété et un/seizième en nue-propriété; Monsieur CARRYN Eddy est propriétaire de un/huitième en pleine propriété et un/huitième en usufruit; Monsieur BOUCHO Lucien est

propriétaire de un/quart en usufruit; Monsieur BOUCHO Jean-Luc est propriétaire de un/huitième en pleine propriété et un/huitième en nue-propriété ; Monsieur BOUCHO Bernard est propriétaire de un/huitième en pleine propriété et un/huitième en nue-propriété.

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

La comparante 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 indifféremment « logement » ; « garage ». « cave », ou autre mais de manière générale « lot privatif » qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire;  
-d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en 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**

La comparante nous déclare qu'il résulte des plans ci-annexés que :

### **I. Généralités**

Ce bien comprend :

### **II. 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.

**LOT G : GARAGE, situé au rez-de-chaussée, avec son accès à front de rue par ses deux portes sectionnelles, comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : l'ensemble des espaces composant ledit garage, décrits sous liseré vert clair aux plans ci-annexés ;

b) en jouissance privative et exclusive : la cour et la toiture plate arrière au premier étage, à charge d'entretien ;

c) en copropriété et indivision forcée : les **117/1.000<sup>e</sup>** indivis des parties communes dont le terrain.

**LOT A11 : PREMIER ETAGE GAUCHE (en regardant l'immeuble depuis la rue), comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : l'ensemble des espaces au premier étage gauche, décrits aux plans ci-annexés ;

b) en copropriété et indivision forcée : les **66/1.000<sup>e</sup>** indivis des parties communes dont le terrain.

**LOT A12: PREMIER ETAGE DROIT (en regardant l'immeuble depuis la rue), comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : l'ensemble des espaces au premier étage droit, décrits aux plans ci-annexés ;

b) en copropriété et indivision forcée : les **66/1.000<sup>e</sup>** indivis des parties communes dont le terrain.

**LOT A21 : DEUXIEME ETAGE GAUCHE (en regardant l'immeuble depuis la rue), comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : l'ensemble des espaces au deuxième étage gauche, décrits aux plans ci-annexés ;

b) en copropriété et indivision forcée : les **66/1.000<sup>e</sup>** indivis des parties communes dont le terrain.

**LOT A22: DEUXIEME ETAGE DROIT (en regardant l'immeuble depuis la rue), comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : l'ensemble des espaces au deuxième étage droit, décrits aux plans ci-annexés ;



b) en copropriété et indivision forcée : les **66/1.000**<sup>e</sup> indivis des parties communes dont le terrain.

**LOT A31 : TROISIEME ETAGE GAUCHE (en regardant l'immeuble depuis la rue)**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'ensemble des espaces au troisième étage gauche, décrits aux plans ci-annexés ;

b) en copropriété et indivision forcée : les **66/1.000**<sup>e</sup> indivis des parties communes dont le terrain.

**LOT A32: TROISIEME ETAGE DROIT (en regardant l'immeuble depuis la rue)**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'ensemble des espaces au troisième étage droit, décrits aux plans ci-annexés ;

b) en copropriété et indivision forcée : les **66/1.000**<sup>e</sup> indivis des parties communes dont le terrain.

**LOT A41 : QUATRIEME ETAGE GAUCHE (en regardant l'immeuble depuis la rue)**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'ensemble des espaces au quatrième étage gauche, décrits aux plans ci-annexés ;

b) en copropriété et indivision forcée : les **66/1.000**<sup>e</sup> indivis des parties communes dont le terrain.

**LOT A42: QUATRIEME ETAGE DROIT (en regardant l'immeuble depuis la rue)**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'ensemble des espaces au quatrième étage droit, décrits aux plans ci-annexés ;

b) en copropriété et indivision forcée : les **66/1.000**<sup>e</sup> indivis des parties communes dont le terrain.

**LOT A51 : CINQUIEME ETAGE GAUCHE (en regardant l'immeuble depuis la rue)**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'ensemble des espaces au cinquième étage gauche, décrits aux plans ci-annexés ;

b) en copropriété et indivision forcée : les **66/1.000**<sup>e</sup> indivis des parties communes dont le terrain.

**LOT A52: CINQUIEME ETAGE DROIT (en regardant l'immeuble depuis la rue)**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'ensemble des espaces au cinquième étage droit, décrits aux plans ci-annexés ;

b) en copropriété et indivision forcée : les **66/1.000**<sup>e</sup> indivis des parties communes dont le terrain.

**LOT A61 : SIXIEME ETAGE GAUCHE (en regardant l'immeuble depuis la rue)**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'ensemble des espaces au sixième étage gauche, décrits sous liseré rose aux plans ci-annexés ;

b) en jouissance privative et exclusive : la terrasse en façade avant, à charge d'entretien ;

c) en copropriété et indivision forcée : les **61/1.000**<sup>e</sup> indivis des parties communes dont le terrain.

**LOT A62: SIXIEME ETAGE DROIT (en regardant l'immeuble depuis la rue)**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'ensemble des espaces au sixième étage droit, décrits sous liseré bleu pétrole aux plans ci-annexés ;

b) en jouissance privative et exclusive : la terrasse en façade avant, à charge d'entretien ;

c) en copropriété et indivision forcée : les **61/1.000**<sup>e</sup> indivis des parties communes dont le terrain.

**LOT A71 : SEPTIEME ETAGE GAUCHE (en regardant l'immeuble depuis la rue)**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'ensemble des espaces au septième étage gauche, décrits sous liseré orange aux plans ci-annexés ;

b) en jouissance privative et exclusive : la terrasse en façade avant et la toiture plate à l'arrière en prolongement du lot, à charge d'entretien ;

c) en copropriété et indivision forcée : les **38/1.000**<sup>e</sup> indivis des parties communes dont le terrain.

**LOT A72: SEPTIEME ETAGE DROIT (en regardant l'immeuble depuis la rue)**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'ensemble des espaces au septième étage droit, décrits sous liseré bleu aux plans ci-annexés ;

b) en jouissance privative et exclusive : la terrasse en façade avant et la toiture plate à l'arrière en prolongement du lot, à charge d'entretien ;

c) en copropriété et indivision forcée : les **39/1.000**<sup>e</sup> indivis des parties communes dont le terrain.

**LOT C1 : CAVE 1 au sous-sol**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'espace décrit aux plans ci-annexés ;

b) en copropriété et indivision forcée : **1/1.000**<sup>e</sup> indivis des parties communes dont le terrain.



**LOT C2 : CAVE 2 au sous-sol**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : l'espace décrit aux plans ci-annexés ;
- b) en copropriété et indivision forcée : **1/1.000<sup>e</sup>** indivis des parties communes dont le terrain.

**LOT C3 : CAVE 3 au sous-sol**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : l'espace décrit aux plans ci-annexés ;
- b) en copropriété et indivision forcée : **1/1.000<sup>e</sup>** indivis des parties communes dont le terrain.

**LOT C4 : CAVE 4 au sous-sol**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : l'espace décrit aux plans ci-annexés ;
- b) en copropriété et indivision forcée : **1/1.000<sup>e</sup>** indivis des parties communes dont le terrain.

**LOT C5 : CAVE 5 au sous-sol**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : l'espace décrit aux plans ci-annexés ;
- b) en copropriété et indivision forcée : **1/1.000<sup>e</sup>** indivis des parties communes dont le terrain.

**LOT C6 : CAVE 6 au sous-sol**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : l'espace décrit aux plans ci-annexés ;
- b) en copropriété et indivision forcée : **1/1.000<sup>e</sup>** indivis des parties communes dont le terrain.

**LOT C7 : CAVE 7 au sous-sol**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : l'espace décrit aux plans ci-annexés ;
- b) en copropriété et indivision forcée : **1/1.000<sup>e</sup>** indivis des parties communes dont le terrain.

**LOT C8 : CAVE 8 au sous-sol**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : l'espace décrit aux plans ci-annexés ;
- b) en copropriété et indivision forcée : **1/1.000<sup>e</sup>** indivis des parties communes dont le terrain.

**LOT C9 : CAVE 9 au sous-sol**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : l'espace décrit aux plans ci-annexés ;
- b) en copropriété et indivision forcée : **1/1.000<sup>e</sup>** indivis des parties communes dont le terrain.

**LOT C10 : CAVE 10 au sous-sol**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : l'espace décrit aux plans ci-annexés ;
- b) en copropriété et indivision forcée : **1/1.000<sup>e</sup>** indivis des parties communes dont le terrain.

**LOT C11 : CAVE 11 au sous-sol**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : l'espace décrit aux plans ci-annexés ;
- b) en copropriété et indivision forcée : **1/1.000<sup>e</sup>** indivis des parties communes dont le terrain.

**LOT C12 : CAVE 12 au sous-sol**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : l'espace décrit aux plans ci-annexés ;
- b) en copropriété et indivision forcée : **1/1.000<sup>e</sup>** indivis des parties communes dont le terrain.

**LOT C13 : CAVE 13 au sous-sol**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : l'espace décrit aux plans ci-annexés ;
- b) en copropriété et indivision forcée : **1/1.000<sup>e</sup>** indivis des parties communes dont le terrain.

**LOT C14 : CAVE 14 au sous-sol**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : l'espace décrit aux plans ci-annexés ;
- b) en copropriété et indivision forcée : **1/1.000<sup>e</sup>** indivis des parties communes dont le terrain.

**LOT C15 : CAVE 15 au sous-sol**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : l'espace décrit aux plans ci-annexés ;
- b) en copropriété et indivision forcée : **2/1.000<sup>e</sup>** indivis des parties communes dont le terrain.

**LOT C16 : CAVE 16 au sous-sol**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : l'espace décrit aux plans ci-annexés ;
- b) en copropriété et indivision forcée : **1/1.000<sup>e</sup>** indivis des parties communes dont le terrain.

**LOT C17 : CAVE 17 au sous-sol arrière**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : l'espace décrit aux plans ci-annexés ;
- b) en copropriété et indivision forcée : **7/1.000<sup>e</sup>** indivis des parties communes dont le terrain.

Numéros parcellaires

Selon extrait joint à un courrier de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale (Cadastre) daté du **26 mai 2023**, les numéros parcellaires suivants ont été réservés respectivement aux lots prédécrits:

**LOT G : 21905 C 149V15P0032**

**LOT A11 : 21905 C 149V15P0001**

**LOT A12 : 21905 C 149V15P0002**

LOT A21 : 21905 C 149V15P0003  
LOT A22 : 21905 C 149V15P0004  
LOT A31 : 21905 C 149V15P0005  
LOT A32 : 21905 C 149V15P0006  
LOT A41 : 21905 C 149V15P0007  
LOT A42 : 21905 C 149V15P0008  
LOT A51 : 21905 C 149V15P0009  
LOT A52 : 21905 C 149V15P0010  
LOT A61 : 21905 C 149V15P0011  
LOT A62 : 21905 C 149V15P0012  
LOT A71 : 21905 C 149V15P0013  
LOT A72 : 21905 C 149V15P0014  
LOT C1 : 21905 C 149V15P0015  
LOT C2 : 21905 C 149V15P0016  
LOT C3 : 21905 C 149V15P0017  
LOT C4 : 21905 C 149V15P0018  
LOT C5 : 21905 C 149V15P0019  
LOT C6 : 21905 C 149V15P0020  
LOT C7 : 21905 C 149V15P0021  
LOT C8 : 21905 C 149V15P0022  
LOT C9 : 21905 C 149V15P0023  
LOT C10 : 21905 C 149V15P0024  
LOT C11 : 21905 C 149V15P0025  
LOT C12 : 21905 C 149V15P0026  
LOT C13 : 21905 C 149V15P0027  
LOT C14 : 21905 C 149V15P0028  
LOT C15 : 21905 C 149V15P0029  
LOT C16 : 21905 C 149V15P0030  
LOT C17 : 21905 C 149V15P0031.

**Total : mille millièmes (1.000/1.000èmes).**

#### **Observations**

1. Tous les appartements sont équipés de leurs compteurs d'eau, de gaz et d'électricité. Il y a un compteur d'eau, de gaz et d'électricité pour les communs. L'acquéreur du lot G (garage) fera installer, à ses frais, un compteur d'électricité pour le lot G (garage) et y raccordera son installation.

2. Le lot G (garage) n'utilise pas le hall commun, les cages d'escaliers, ni l'ascenseur. Il est dispensé de participer aux frais relatifs au hall commun, aux cages d'escalier, à l'ascenseur, la chaufferie et à l'électricité des communs. Le calcul se fera en 883<sup>èmes</sup>. Il est ici précisé que si la copropriété devait à l'avenir décider de réaliser une isolation par l'extérieur des façades et de la toiture principale de l'immeuble, les garages ne participeront pas aux dépenses (travaux) y afférents.

Les deux portes de lot G (garage) ainsi que celle vers la cour sont privatives au lot G (garage). L'entretien de la cour et des murs délimitant celle-ci sont à charge du lot G (Garage). La structure, la toiture y compris la membrane d'étanchéité de ladite toiture (plate-forme) de la partie arrière du lot G (garage) est privative au lot G (garage). Les réparations et son remplacement éventuels incombent au propriétaire du lot G (garage).

3. Les propriétaires des lots A71 et A72 auront, s'ils le souhaitent, la jouissance privative et exclusive de la toiture plate arrière au niveau du septième étage, en prolongement de leurs lots respectifs, et pourront l'aménager en terrasse, à charge d'entretien, moyennant le respect des conditions dont question ci-après, à savoir l'obtention préalable de l'accord des autres copropriétaires, et, préalablement à cet aménagement, l'obtention de toutes les autorisations requises, urbanistiques et autres. Ils devront en outre effectuer ledit aménagement à leurs frais, dans le respect des règles de l'art et à l'entière décharge des autres copropriétaires. La couverture de la terrasse arrière sera privative et dès lors son entretien et son remplacement éventuels seront à sa charge, sauf si ce remplacement est imposé par un remplacement d'étanchéité. La structure du toit et la membrane d'étanchéité, sous cette terrasse sont, quant à elles, des éléments communs, dont les frais de réparations et de remplacement éventuels incomberont à la copropriété.

4. Le propriétaire du lot G aura, s'il le souhaite, la jouissance privative et exclusive de la toiture plate arrière au niveau du 1<sup>er</sup> étage, et pourra y poser des panneaux photovoltaïques, à charge d'entretien, moyennant le respect des conditions dont question ci-après et ce, sans devoir obtenir l'accord des autres copropriétaires. Il devra, préalablement à cet aménagement, obtenir toutes les autorisations requises, urbanistiques et autres, et effectuer ledit aménagement à ses frais, dans le respect des règles de l'art et à l'entière décharge des autres copropriétaires. Il pourra en outre l'aménager en terrasse, mais uniquement moyennant l'obtention de l'accord préalable de l'ensemble des copropriétaires et l'obtention préalable des autorisations requises, urbanistiques et autres, et pour autant qu'il effectue ledit aménagement à ses frais, dans le respect des règles de l'art et à l'entière décharge des autres copropriétaires.

5. Les caves et garages pourront être aliénés ou loués à toutes personnes et ne souffriront d'aucune restriction quant au caractère exclusif de vente ou de location à des copropriétaires et/ou occupants d'un lot privatif de cet immeuble.

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

Conformément à l'article 3.85, §1<sup>er</sup>, 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 dudit rapport motivé. Conformément à ce rapport, pour déterminer cette valeur, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque), sans qu'il ait été tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement du lot privatif ou des modifications effectuées au terrain. **Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots privatifs.** Il est formellement stipulé que la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sauf dans les cas prévus à l'article 3.88, §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**

#### Sol et sous-sol

Toute la parcelle (bâtie ou non bâtie) et le terrain en sous-sol sont communs, nonobstant, le cas échéant, l'usage privatif des jardins, cours, terrasses.

#### 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 privés sont privés; 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 ou balcons 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 privé, qu'ils desservent exclusivement, sont privés.

#### 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.

En dessous du toit (éléments structurels prédécrits), tout aménagement intérieur ou isolation quelconque est privée ou lot sis sous l'espace de toiture concerné. La structure, la toiture y compris la membrane d'étanchéité de la toiture (plate-forme) de la partie arrière du garage est privée au lot G (Garage).

#### 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 (sauf précisé autrement aux présentes) 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 (à l'exception, le cas échéant, des escaliers et volées d'escaliers privés).

#### 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 privé, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privé desservi, ainsi que celles qui se trouvent à l'extérieur de la partie privée 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, l'ascenseur et ses machinerie, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, les locaux destinés aux compteurs, les locaux poubelles et les parties communes en général, à l'exception de l'installation électrique du LOT G.

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 privées.

#### Locaux à usage commun



Sont également parties communes, les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, les paliers (à l'exception, le cas échéant des paliers privatifs), les locaux destinés aux vélos ou aux poussettes d'enfants (sauf précisé autrement aux présentes), compteurs d'eau, de gaz, d'électricité, la cabine du transformateur du courant électrique (si elle existe) et les tuyauteries communes de distribution. Il est établi que ce ou ces locaux doivent conserver leur affectation. Ces parties ne sont pas utilisées par le lot G, tel qu'indiqué ci-avant sous « observations ».

#### Balcons – terrasses – toitures plates

Les balcons, terrasses et toitures plates 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 la usage. Toutefois, les frais de renouvellement de ces revêtements nécessités par des travaux aux éléments communs, incombent 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, terrasses ou toitures plates en personne prudente et raisonnable. 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.

#### Ascenseur

L'ascenseur est un élément commun. Le terme « ascenseur » doit être entendu dans son sens large : tant la cabine et le moteur en compris tous ses accessoires, la gaine et les locaux que l'installation située dans le sous-sol, sous les combles ou éventuellement sur le toit. Le LOT G (garage) ne participera jamais aux frais (de placement, de remplacement, de réparation, d'entretien etc.) de l'ascenseur.

#### Chauffage central

La chaudière servant au chauffage des lots privatifs et des parties communes est un élément commun. A défaut (système de chauffage individuel, ce qui est le cas actuellement dans l'immeuble) chaque chaudière ou système de chauffage sera un élément privatif. 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.

#### Murs de clôture

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

Si l'usage privatif des cours et jardins a été attribuée à un lot privatif, les clôtures n'en sont pas moins communes. Elles sont en outre mitoyennes si elles séparent plusieurs lots privatifs.

#### 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.

#### 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.

#### Portes garage

Les deux portes de garage ainsi que celle vers la cour sont privatives au lot G (garage).

### Tentes solaires

Toute tente solaire est un élément privatif. Son 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

Chaque propriétaire pourra destiner son (ou ses) lot privatif à l'usage qui lui plaira et pourra librement l'affecter, sous réserve des autorisations urbanistiques éventuellement requises, à usage de logement, de bureau, de commerce ou de toute activité généralement quelconque, sans obtenir l'accord préalable de la copropriété. Aucun espace privatif ne souffrira de restriction d'occupation, d'activité ou d'horaire d'exploitation, sauf décision unanime de l'assemblée générale des copropriétaires.

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

##### 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 « personne prudente et raisonnable ».

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.

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.

##### Accès au toit commun

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.

##### 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.

#### 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 et sous sa responsabilité, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

#### 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.

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, mais à l'exception du propriétaire du LOT G qui ne participera jamais à ces frais.

#### 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.

#### 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

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

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, balcons et façades, ni enseignes, réclames, meubles, linges et autres objets quelconques.

##### 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, à l'exception des travaux de peinture aux portes privatives du lot G, qui sont à la charge exclusive de ce dernier.

Cependant, ces travaux ne seront pas effectués aux fenêtres, portes fenêtrées 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.

#### Terrasses - 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 et d'y effectuer des plantations.

#### 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.

#### 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. Le type de location est libre et n'est jamais soumis à l'approbation d'un autre copropriétaire ou de l'assemblée générale de la copropriété. Les colocations, locations meublées, saisonnières ou touristiques (type « Airbnb ») sont explicitement autorisées, sous réserve des autorisations administratives éventuellement à ce requises. 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.

#### 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.

#### 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.

#### Interdiction de dépôt de matières dangereuses et autres



Il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou inconfortables, 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

##### 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 § 1 de l'article 3.82 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 2 de l'article 3.82 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'optimiser 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 3.82, §2, 2<sup>ème</sup> alinéa du Code civil. Ces travaux réalisés par le copropriétaire ou l'association des copropriétaires doivent alors débiter 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.

##### 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 ce qui serait dit ci-avant sous »Observations » et 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, comme indiqué ci-après, 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, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif à un mandataire habitant la commune dans laquelle l'immeuble est situé, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux lots privatifs si la chose est nécessaire. Tout contrevenant à cette disposition supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de cette omission. 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.

#### Article 12. - Jardins

Pas d'application.

### **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.

Sauf ce qui serait dit ci-avant sous le titre « Observations », 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.

#### Article 14. - Chauffage

L'immeuble est équipé d'une installation de chauffage central au gaz. Tous les frais liés à ce chauffage seront répartis à 20% en fonction des quotités des appartements et à 80% en fonction des compteurs de chaleur installés sur les radiateurs.

La production d'eau chaude est assurée par la même installation. Les frais seront répartis en fonction des consommations.

Lorsque chaque lot privatif disposera d'un système de chauffage **individuel**; les frais en résultant seront exclusivement à charge de son propriétaire ou occupant.



#### Article 15. - Eau

L'immeuble est équipé d'un compteur d'eau de la régie et de compteurs de passage pour les lots. Les propriétaires seront redevables, à l'égard de la copropriété, à première demande du syndic, des frais de consommations d'eau à répartir entre eux sur base de compteurs de passage, tel qu'indiqué ci-avant.

#### Article 16. - Électricité

Le bien prédécrit est pourvu d'un compteur pour l'éclairage des parties communes. La consommation totale enregistrée par ce compteur, de même que la location de compteurs, constituent une charge commune à répartir au prorata des quotes-parts possédées par chaque propriétaire dans les parties communes du bâtiment, tel qu'indiqué ci-avant. Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur d'électricité enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants, le cas échéant, après installation du compteur par et aux frais des futurs propriétaires. Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par ces propriétaires ou occupants.

#### 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

##### *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 3.94 § 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.

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-avant :

- 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.

Obligation à la dette - lors de la signature de l'acte authentique - Répartition des charges

Sans préjudice de conventions contraaires 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 éventuels frais 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.

#### 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 démembrement 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 3.87, § 1, alinéa 2 du Code civil.

#### 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.

#### 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 3.94, §§ 1er à 3 du Code Civil. 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.

#### 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 04 avril 2014 relative aux assurances et les privilèges 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 3.94 et 3.95 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 3.94 et 3.95 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 d'aucun 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 à la comparante 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 solidairement tenus au paiement de ces charges. Sans préjudice de l'article 3.92, § 6, 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 3.87, § 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 une indemnité de *cinq euros (indexés)* par jour calendrier de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts. Cette indemnité de retard est portée de plein droit à *dix euros (indexés)* par jour de retard à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. L'assemblée générale de l'association des copropriétaires décide de l'affectation de ces indemnités. 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 *cent euros (indexés)* au premier rappel, de *deux cents euros (indexés)* au deuxième rappel, de *trois cents euros indexés* à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de *cinq cents euros (indexés)* 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 au cours duquel intervient la signature des présentes*. En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celles-ci. L'indice nouveau sera celui du mois précédant 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 3.86 § 3 1° et 3.94, § 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 échet. Ce compte annuel du syndic, à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, est clôturé en fin d'année comptable dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Le syndic détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel en faisant état des provisions versées par chacun d'eux. Les copropriétaires signaleront immédiatement au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

### **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.

6° Assurance du personnel salarié

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

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 incombant 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, courent 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/ cinqièmes 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 3.86, § 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 3.93, §5, 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 3.84 à 3.100 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.

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 l'article 3.93, paragraphe 4 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 3.87, § 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.

#### Article 42.- Règlement d'ordre intérieur

L'immeuble est également régi par un règlement d'ordre intérieur notamment opposable par ceux à qui il est opposable. Ce règlement ne sera pas transcrit. 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 (assemblée générale).

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

#### Article 43- 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 3.91 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 44.- 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 45. - Renvoi au Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 3.68 à 3.100 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 46. - 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.

#### **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, non professionnel**, est la société à responsabilité limitée **NADLANALON**, ayant son siège à 1180 Uccle, Chaussée d'Alsemberg 1185, RPM Bruxelles 0732.709.690, représentée comme dit est ci-avant; elle est nommée jusqu'au jour de la première assemblée générale qu'elle s'engage à organiser en tout état de cause rapidement après la vente du dernier lot qu'elle possède dans le bien objet des présentes et le cas échéant à première demande de tout copropriétaire;

2) les polices d'assurance souscrites par la comparante 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) les frais de raccordements et le coût du placement et de l'ouverture des compteurs communs pour le gaz, l'eau et l'électricité s'il y a lieu ;

- 2) le coût des consommations d'eau, de gaz et d'électricité pour l'usage des parties communes, s'il y a lieu;  
3) les primes des polices d'assurances contractées par le syndic ou la comparante;  
4) 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 transitoires

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

##### Frais

Les frais de cet acte sont à charge de la comparante.

##### Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par la comparante en son siège.

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

Le Notaire soussigné certifie l'exactitude pour les personnes physiques : des noms, prénoms, lieux et date de naissance, et pour les personnes morales : de la dénomination, de la date de constitution et du siège social des comparants au vu des documents exigés par la loi et le registre national des personnes physiques.

##### Destination des lieux

Le notaire soussigné a attiré l'attention de la comparante 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.

##### Projet

La comparante nous déclare qu'elle a reçu le projet du présent acte le **05 avril 2023**, et que le délai écoulé entre cette date et la signature des présentes lui a été suffisant pour l'examiner utilement.

##### Droit d'écriture

Le droit d'écriture s'élève à la somme de cent euros (100€).

##### **DONT ACTE.**

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

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

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Pablo DE DONCKER à Bruxelles le 13-06-2023, répertoire 2023/0731

Rôle(s): 31 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE BRUXELLES 3 le vingt-trois juin deux mille vingt-trois (23-06-2023)

Référence ACP (5) Volume 000 Folio 000 Case 14400

Droits perçus: cinquante euros zéro eurocent (€ 50,00)

Le receveur

Mention d'enregistrement

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Approuvée la rature de  
0 mot(s) nul(s)  
0 ligne(s) nul(s)  
0 chiffre(s) nul(s)  
0 lettre(s) nul(s)  
dans le présent acte

Annex.-2023/0731-BRUXELLES3\_AA

Annexe à l'acte du notaire Pablo DE DONCKER à Bruxelles le 13-06-2023, répertoire 2023/0731

Rôle(s): 17 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE BRUXELLES 3 le vingt-trois juin deux mille vingt-trois (23-06-2023)

Référence ASSP (6) Volume 000 Folio 100 Case 3654

Droits perçus: cent euros zéro eurocent (€ 100,00)

Le receveur

Mention d'hypothèque

eRegistration - Formalité d'hypothèque

Mention d'hypothèque

Acte du notaire Pablo DE DONCKER à Bruxelles le 13-06-2023, répertoire 2023/0731

Transcrit au bureau Sécurité juridique BRUXELLES 3

Le vingt-trois juin deux mille vingt-trois (23-06-2023)

Montant: deux cent quarante euros (€ 240,00)

Rétribution forfaitaire

€ 240,00

Total

€ 240,00

Réf. : 50-T-23/06/2023-07074

Le conservateur des hypothèques

---

---

POUR EXPEDITION CONFORME