

« ACT & LEX » NOTAIRES / NOTARISSEN
SPRL / BVBA // TVA/BTW BE 0645.994.165
Avenue Eugène Plasky laan 144/1- 1030 Bruxelles / Brussel
tel + 32.(0)2.734.50.85 - fax + 32.(0)2.734.53.39 - info@act-lex.be

I Not/190705 - ACTE DE BASE rue de Dison 107 - CM
Bur. Séc. Jur. Verviers
E-REG KC / PC le
ACTE DE BASE

R. 07680
DR ENR : 50,00 €
DE : 50 €
Annexe : plans et rapport + ROI

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF.

Le six décembre.

Par devant Jean-François Poelman, Notaire associé à la résidence de Schaerbeek, membre de l'association ACT & LEX ayant son siège à 1030 Schaerbeek, avenue Eugène Plasky, 144/1 ;

A COMPARU :



Ci-après également dénommée « le(s) comparant(s) » ;

A.- EXPOSE PREALABLE

A.1.- Lequel comparant déclare être seul et unique propriétaire du bien immeuble suivant :

Ville de Verviers – première division

Une maison d'habitation, sur et avec terrain, sise **rue de Dison 107**, cadastrée selon titre et extrait cadastral récent section A, numéro 0024/00Y4P0000, pour une contenance de 90 centiares.

Revenu cadastral : mille six cent nonante-cinq euros (1.695 €).



A.3.- CONDITIONS SPÉCIALES

Au titre de conditions spéciales figurant dans l'acte de vente dont question ci-avant à l'origine de propriété, il est précisé par le comparant que son titre de propriété reçu par le notaire Pablo De Doncker, à Bruxelles, le 27 février 2019 stipule littéralement ce qui suit :

« Les deux propriétés ayant été vendues à des acquéreurs différents, une nouvelle **servitude de passage piétonne** (non-carrossable) perpétuelle et gratuite, grevant la maison numérotée 107 au profit de la maison arrière numérotée 109 est créée. Le fonds dominant, sans disposer d'un pouvoir de décision, participera à première demande aux frais d'utilisation, d'entretien et de réparation de cet accès. »

Les acquéreurs des lots privatifs seront subrogés dans tous les droits et obligations du comparant résultant des stipulations ci-dessus reproduites et ce, pour autant qu'elles soient encore d'application et se rapportent au bien précité.

A.4.- URBANISME

Au titre de conditions urbanistiques, le notaire instrumentant attire l'attention des comparants sur les dispositions de l'article D.IV.99 et D.IV.100 du Code Wallon du Développement Territorial ci-après dénommé le « CoDT ».

En application du CoDT, le notaire Pablo De Doncker, précité, a demandé à la Ville de Verviers de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien objet des présentes.

Il lui a été répondu par la Ville de Verviers en date du 18 juillet 2019, notamment ce qui suit, ici textuellement reproduit :

« (...)

Le bien en cause :

- est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Verviers-Eupen adopté par arrêté-royal du 23 janvier 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
- n'est pas situé dans le périmètre d'un schéma d'orientation local (SOL), anciennement plan communal d'aménagement (PCA) dûment approuvé ;
- n'est pas situé dans le périmètre d'un permis d'urbanisation (ou anciennement « lotissement » car tous les permis de lotir sont devenus des permis d'urbanisation) dûment autorisé ;
- est situé en zone de première couronne dans le schéma de développement communal (anciennement schéma de structure communal) entré en vigueur en date du 26 février 2011 ;
- est situé en zone d'initiative privilégiée de type II (arrêté du gouvernement wallon du 7 juillet 1994, publié au Moniteur belge le 5 octobre suivant ;
- est situé à proximité d'un cours d'eau non navigable de deuxième catégorie ;
- est situé en zone d'assainissement collectif au plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique approuvé par le gouvernement wallon le 10 novembre 2005 (publié au Moniteur belge le 2 décembre suivant), avec égouttage existant en voirie ;
- est suffisamment équipé au sens de l'article D.IV.55,1° du CoDT ;
- est situé dans une zone où il y a une existence avérée de sites archéologiques au niveau du zonage archéologique (article D.IV.97, 6° du CoDT).

(...)

Le bien en cause :

- a fait l'objet d'un permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1988 : permis numéro 2018A0072 délivré le 31 août 2018 pour la démolition d'une annexe et aménagement de quatre logements répartis comme suit : 1 logement en triplex (rez, 1^{er}, 2^{ème} étage) en bâtiment arrière, 1 logement au 1^{er}, 1 logement au 2^{ème} et 1 logement en duplex aux 3^{ème} et 4^{ème} ainsi qu'un commerce au rez-de-chaussée en bâtiment avant ;

- a fait l'objet d'une demande d'avis préalable numéro 98/16/396 : renseignement quant à la possibilité de construire des garages et extension du bâtiment ;

- n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme numéro 1 ou 2 datant de moins de deux ans ;

- n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation délivré après le 1^{er} janvier 1988.

Le bien a fait l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité du 13 avril 2015 et d'un dossier de visite de commission sanitaire (201200123) : dossier en cours d'instruction. (...)

Le bien est concerné en tout ou en partie par :

- le schéma de développement du territoire (anciennement schéma de développement de l'espace régional) ;

- le guide régional d'urbanisme ;

- le guide communal d'urbanisme (anciennement règlement communal sur la publicité visuelle, règlement communal d'urbanisme partiel « ensemble architectural de la Cité Mallar » et règlement communal d'urbanisme partiel « Quartier de la Vieille Ville ») ;

- le schéma de développement communal (anciennement schéma de structure communal) ;

(...) »

Le comparant reconnaît avoir reçu une copie de ladite réponse, et déclare, outre les éléments éventuellement repris ci-dessus, que ni le bien ni une partie du bien objet des présentes n'a fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

A.5.- GESTION DES SOLS

A.5.1.- Information disponible

En vue de répondre à ses obligations relatives à l'assainissement des sols, le comparant reconnaît avoir été informé du contenu de l'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, daté du 17 juin 2019, qui énonce ce qui suit :

« Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols ».

Le comparant déclare ne détenir aucune information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol et précisent notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans les futures parties communes ou dans les futurs lots privatifs.

A.5.2.- Déclaration de non-titularité des obligations

Le comparant confirme, au besoin, qu'il n'est **pas titulaire** d'obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols - ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1^{er} dudit décret.

A.5.3.- Déclaration de destination

a) Destination



Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au bien sous l'angle de la police administrative de l'état des sols, le comparant déclare qu'il entend l'affecter à l'usage « IV. Récréatif ou commercial » pour le LOT 1, et à l'usage « III. Résidentiel » pour les LOTS 2, 3 et 4.

b) Renonciation à la contractualisation de la destination

S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions générales, le comparant déclare qu'il ne prend **aucun engagement** de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que le prix de la vente sera fixé en considération de cette exonération.

En conséquence, seul les acquéreurs des différents lots devront assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'ils entendront assigner au bien. Pareilles mesures peuvent inclure, en l'absence d'assainissement, des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation.

Toutefois, si le comparant devait être désigné comme le « titulaire » des obligations du décret (remédiation, gestion, mesures de sécurité et de suivi, ...) par les autorités publiques, celui-ci ne pourrait se fonder sur la présente exonération contractuelle de garantie pour se retourner à son tour contre les acquéreurs des différents lots. En outre, dans cette même hypothèse et par dérogation à l'exonération qui précède, le comparant devrait répondre de tous troubles subis par les acquéreurs des différents lots, en raison notamment de l'action des pouvoirs publics.

c) Renonciation à la soumission volontaire

Le comparant n'entend pas se soumettre volontairement aux obligations visées à l'article 19 du Décret sols wallon. Il reconnaît avoir été formellement mis en garde à propos du risque associé à sa décision et du dispositif anti-fraude prévu à l'article 31, § 6 in fine du Décret sols wallon et confirme au besoin qu'il n'existe aucun indice d'existence d'une telle fraude.

A.5.4.- Information circonstanciée – déclarations du comparant

Le comparant (ou son mandataire) déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s), et en particulier il déclare :

- ne pas avoir exercé ou laissé exercer dans les futures parties communes ou dans les futurs lots privatifs ni acte, ni activité qui soit de nature à générer une pollution, antérieure aux présentes, qui soit incompatible avec leur destination future ;
- ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ces mêmes futures parties communes ou futurs lots privatifs, d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol ;
- qu'à sa connaissance, après une jouissance paisible (sans trouble) et utile (sans vice) et sans pour autant que l'on exige de lui des investigations complémentaires dans le terrain (analyse de sol par un bureau agréé, ...) -, rien ne s'oppose, selon lui, à ce que le bien soit destiné à l'accueil d'une fonction de récréation ou de commerce, et de résidence.

B.- ACTE DE BASE

En suite de cet exposé, le comparant nous a requis de dresser acte authentique de son intention de soumettre le bien précité au régime de copropriété, en vertu des articles 577-2 à 14 du Code civil.

B.1.- Le comparant nous requiert d'annexer au présent acte le plan dressé par [REDACTED], en date du 15 août 2019 ;

Ci-après dénommés « le plan ».

Le comparant demande la transcription dudit plan par application de l'article 1^{er} alinéa 4 de la loi hypothécaire. A cette fin et pour autant que de besoin, le comparant certifie que ledit plan est repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, sous le numéro 63079-10217 et certifie que ledit plan n'a pas été modifié depuis lors.

La quote-part de chacun des copropriétaires de locaux privatifs dans les diverses parties communes, terrain compris est exprimée en millièmes pour former un total de mille/millièmes pour l'ensemble de l'immeuble.

Ce nombre de millièmes est déterminé en un rapport motivé intégré au plan établi par [REDACTED], prénommé, en proportion de la valeur respective desdits lots privatifs, conformément à la loi. Pour déterminer cette valeur, il n'est pas tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition du bien, il est fait référence à celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque). Ce rapport et ces valeurs s'imposent à tous les copropriétaires et doivent être acceptés par eux.

B.2.- Le complexe précité se compose :

- d'une part de parties communes, qui appartiennent à tous les copropriétaires en copropriété et en indivision forcée. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires ;

- d'autre part de parties privatives qui sont la propriété exclusive d'un seul propriétaire.

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

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

B.3.- Les parties communes en copropriété et indivision forcée sont :

- 1.- le terrain prédécrit, assiette de l'immeuble ;
- 2.- les constructions en général, tout ce qui n'est pas décrit ci-après comme privatif ;
- 3.- les parties du bâtiment ou du terrain affectées à l'usage de tout ou partie des copropriétaires ;
- 4.- les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative, déterminées par rapport à la valeur de chaque partie privative.

B.4.- A chacun des niveaux ci-après, l'on trouve :

*** Au niveau du sous-sol :**

- des parties communes, étant : escalier et sa cage, dégagements, chaufferie, local compteurs ;

- des parties privatives faisant partie du commerce dénommé « LOT 1 » sis au rez-de-chaussée.

*** Au niveau du rez-de-chaussée :**

- des parties communes, étant : hall d'entrée, couloir avec cage d'escalier, passage situé à droite de l'immeuble et grevé de la servitude de passage au profit du bâtiment arrière ;

- des parties privatives, étant :



le commerce dénommé « LOT 1 », portant le numéro parcellaire A 24 Z 5 P0005 et comprenant :

en propriété privée et exclusive :

- au niveau du sous-sol : caves n° 1, 2 et 3 avec leurs portes respectives ;
- au niveau du rez-de-chaussée : local commercial, réserve ;

en copropriété et indivision forcée : cent nonante-sept/millièmes (197/1.000ès) des parties communes dont le terrain.

*** Au niveau du premier étage :**

- des parties communes, étant : l'escalier et sa cage ;
- des parties privées, étant :

l'appartement dénommé « LOT 2 », portant le numéro parcellaire A 24 Z 5 P0001 et comprenant :

en propriété privée et exclusive : séjour, cuisine, chambre n° 1, chambre n° 2, salle de bain ;

en copropriété et indivision forcée : deux cent vingt-et-un/millièmes (221/1.000ès) des parties communes dont le terrain.

*** Au niveau du deuxième étage :**

- des parties communes, étant : l'escalier et sa cage ;
- des parties privées, étant :

l'appartement dénommé « LOT 3 », portant le numéro parcellaire A 24 Z 5 P0002 et comprenant :

en propriété privée et exclusive : séjour, cuisine, chambre n° 1, chambre n° 2, salle de bain ;

en copropriété et indivision forcée : deux cent vingt-et-un/millièmes (221/1.000ès) des parties communes dont le terrain.

*** Au niveau des troisième et quatrième étages :**

des parties privées, étant :

le duplex dénommé « LOT 4 », portant le numéro parcellaire A 24 Z 5 P0003 et comprenant :

en propriété privée et exclusive : escalier du 2^{ème} au 3^{ème} étage et sa cage au niveau du 3^{ème} étage, séjour, cuisine, chambre n° 1, salle de bain n° 1, escalier du 3^{ème} au 4^{ème} étage et sa cage au niveau du 4^{ème} étage, chambre n° 2, chambre n° 3, bureau, salle de bain n° 2, salle de bain n° 3 ;

en copropriété et indivision forcée : trois cent soixante-et-un/millièmes (361/1.000ès) des parties communes dont le terrain.

B.5.- Toutes les caves de l'immeuble sont destinées à dépendre du commerce dénommé « LOT 1 » situé au rez-de-chaussée.

B.6.- Le présent acte de base constitue ensemble les statuts de l'immeuble, avec le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur en annexe ; il arrête les droits et obligations des membres et membres futurs de l'association de copropriétaires. Ces droits et obligations sont également transférés à tous les ayants droit.

Le règlement de copropriété est incorporé au présent acte, tandis que le règlement d'ordre intérieur restera annexé, l'ensemble formant les statuts de l'immeuble.

Les propriétaires d'un lot devront faire mention expresse, dans tous actes de cession ou d'attribution de propriété ou d'usufruit, y compris des conventions locatives, du fait que les nouveaux intéressés ont une connaissance approfondie du présent acte de base et sont tenus

de le respecter, de même que les décisions adoptées régulièrement ou à adopter par l'assemblée générale des copropriétaires.

B.7.- La division juridique de l'immeuble en lots privatifs crée des servitudes et communautés entre les différents lots privatifs.

Ces servitudes découlent de la nature et de la division du complexe ou trouvent leur origine dans la destination du bon père de famille, prévue aux articles 692 et suivants du Code civil.

Ces dispositions s'appliquent notamment :

- aux vues qui existeraient d'un lot privatif sur un autre ;
- aux conduits, égouts et écoulements de toute nature existants ou à créer ;
- aux passages et couloirs entre lots privatifs ;
- aux conduits d'aération et conduites d'eau, de gaz, d'électricité et de télédistribution

ou autres ;

et en règle générale à toutes servitudes et communautés découlant de la nature des constructions et de l'usage normal qui en est fait.

En cas de nécessité pour l'entretien et/ou la réfection de la toiture et des façades, les propriétaires des lots privatifs sont tenus de donner l'accès au toit et/ou aux façades via leurs entités.

B.8.- En aucun cas, le droit de jouissance exclusive ne pourra être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché : il est ici précisé que ce droit de jouissance exclusive ne sera pas constitutif d'une servitude sur les parties communes, mais fera effectivement partie du lot auquel il est attaché.

B.9.- En cas de vente ou de location d'un lot privatif, les affiches pourront être placées sur une fenêtre dudit lot et sur la porte d'entrée principale de l'immeuble.

C.- REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE 1^{er} : DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

*** ARTICLE 1 : PARTIES COMMUNES**

a) Les copropriétaires doivent faire usage des parties communes, conformément à leur destination et en tenant compte des droits des autres copropriétaires et occupants.

Sont communs à tous les propriétaires, le terrain, tant pour sa partie bâtie que pour sa partie non bâtie, les fondations et les gros murs, les sous-sols sauf les locaux privatifs, la toiture, le réseau de conduites pour usage commun, les chambres de visite, les gouttières, les façades, les portes d'entrée, les halls d'entrée et les cages d'escalier à l'exception des parties rendues privatives ou à usage privatif et exclusif, et toutes les parties de l'immeuble qui sont destinées à l'usage de tous.

b) La part des parties communes liée à un lot ne peut être cédée, grevée de droits réels ou saisie qu'avec le lot dont elle est inséparable.

c) Les travaux de transformation aux parties communes ne peuvent être entrepris qu'après une décision de l'assemblée générale adoptée à la majorité des deux/tiers des voix. Toute modification de la destination du bien immobilier ou d'une partie de celui-ci doit être adoptée à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

d) Les réparations aux parties communes peuvent :

- être décidées par le syndic seul s'il s'agit de travaux ayant un caractère conservatoire.

Sont assimilés à des actes conservatoires tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien ;



- être décidées par l'assemblée générale à la majorité des deux/tiers des voix dans les autres cas.

e) La reconstruction en cas de destruction partielle est subordonnée à une décision de l'assemblée générale à la majorité des quatre/cinquièmes des votes. L'assemblée générale pourra décider à la majorité des quatre/cinquièmes des voix de la démolition ou de la reconstruction totale de l'immeuble dans les conditions visées à l'article 577-7, §1^{er}, 2°, h du Code civil. A défaut de remplir ces conditions, la décision devra être prise à l'unanimité.

f) Toute acquisition de biens immobiliers par les copropriétaires destinés à devenir communs, est subordonnée à une décision de l'assemblée générale à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

** ARTICLE 2 : PARTIES PRIVATIVES*

a) Chaque copropriétaire administre, dispose et jouit de son lot privatif dans les limites fixées par le règlement de copropriété, le Code civil et le règlement d'ordre intérieur.

b) Les copropriétaires ne peuvent réaliser aucune transformation dans leurs lots qui compromet la solidité de l'immeuble ou qui entraîne des dommages.

Sauf accord de l'assemblée générale, il est interdit aux propriétaires de modifier des éléments privatifs qui sont visibles depuis la rue ou depuis les parties communes dans l'immeuble : cependant en ce qui concerne les châssis de fenêtres, volets, vitres et vitrines, et portes de garage, le propriétaire du lot concerné est autorisé à les modifier selon les besoins de l'affectation dudit lot sous réserve des autorisations urbanistiques et ce sans autorisation de l'assemblée générale.

Chaque copropriétaire a le droit de modifier la division interne de son lot privatif, mais sous sa propre responsabilité et à condition d'avoir les autorisations nécessaires des autorités publiques. Il ne pourra cependant diviser son lot ou réunir totalement ou partiellement deux ou plusieurs lots qu'avec l'accord de l'assemblée générale à la majorité de quatre/cinquièmes des voix.

Chaque propriétaire veillera à respecter l'hygiène, la sécurité, la salubrité, l'aspect propre et ordonné de l'ensemble, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de son lot privatif. Il évitera tout trouble de voisinage.

Chaque propriétaire informera son locataire de son obligation de respecter les dispositions du présent règlement, auquel sont également soumis les occupants temporaires ou passagers.

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

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

Les lots sont uniquement destinés à l'habitation, à l'exception du commerce dénommé « LOT 1 » qui pourra être affecté à un usage commercial, à condition que cet usage n'entraîne pas de nuisances pour les habitants de l'immeuble et que les autorisations nécessaires auprès des autorités compétentes aient été obtenues.

f) L'assemblée générale pourra décider à la majorité des quatre/cinquièmes de modifier tout droit d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer.

** ARTICLE 3 : TRANSMISSION DE LA PROPRIETE*

a) Dans la perspective d'une cession de droits immobiliers ou lors de ladite cession, le syndic transmet au vendeur, à son notaire ou à tout intermédiaire professionnel les données prévues par la loi.

b) Sans préjudice de conventions contraires en ce qui concerne la contribution à la dette, le nouveau copropriétaire supporte le montant des dettes mentionnées sous les numéros 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 577-11 §2 du Code civil ainsi que les charges ordinaires concernant la période postérieure à son entrée en jouissance.

c) 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 effectivement des parties communes : le décompte est établi par le syndic ;

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

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.

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 gérance et de nettoyage des parties communes, etc.

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 de la toiture, etc.

** ARTICLE 4 : CONCESSION D'UN DROIT REEL OU PERSONNEL OU AUTORISATION D'HABITATION*

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

b) Le copropriétaire informera le syndic sans délai de l'octroi d'un tel droit, afin que ce dernier puisse informer à l'avenir le titulaire de ce droit de toutes modifications apportées au règlement et des décisions de l'assemblée générale.

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

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

CHAPITRE 2 : CHARGES***ARTICLE 5 : ENUMERATION ET REPARTITION DES CHARGES COMMUNES****- Enumération des charges**

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

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

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

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

e) Les frais de reconstruction appartiennent également aux charges communes.

- Répartition des charges

a) Les charges communes sont réparties entre les copropriétaires en fonction de leurs quote-part dans les parties communes, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges, en combinant le cas échéant les critères de valeur et d'utilité. Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre/cinquièmes des voix de l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

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

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

c) Tout copropriétaire peut demander au juge 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 ;

- 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.

d) Chaque lot privatif dispose d'un système individuel servant à son chauffage ; les frais en résultant sont exclusivement à charge de son propriétaire ou occupant.

***ARTICLE 6 : PARTICIPATION AUX CHARGES**

a) A cet effet, le syndic demandera le paiement à intervalles réguliers d'une provision dont le montant sera fixé annuellement par l'assemblée générale.

Si les dépenses ordinaires ou ponctuelles ne peuvent être couvertes le cas échéant, le syndic a le droit de réclamer aux copropriétaires le paiement d'une provision complémentaire, après avoir justifié le coût supplémentaire par présentation de la facture. Les copropriétaires sont tenus de verser cette provision complémentaire dans les quinze jours de la demande.

b) Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

c) En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire dont il fixera lui-même le montant, étant le fonds de réserve dont question ci-avant.

Un fonds de réserve devra obligatoirement être constitué avec une contribution annuelle qui pourra pas être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent, sauf si l'association des copropriétaires décide à la majorité des quatre/cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve. Ces fonds doivent être placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.

L'assemblée générale pourra ensuite décider de dispositions particulières à prendre en vertu de la gestion de ce fonds de réserve.

c) Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement 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 encourra de plein droit et sans mise en demeure une indemnité d'un (1) euro par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice à l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts. Les indemnités versées feront partie du fonds de réserve pour la gestion de l'immeuble.

Le syndic pourra en outre réclamer une somme complémentaire de dix (10) euros au premier rappel, de quinze (15) euros au deuxième rappel, de vingt-cinq (25) euros à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de cent (100) euros de frais de dossier de la copropriété pour tout litige qui serait transmis à l'avocat.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de la dernière assemblée générale.

d) Le syndic 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 :

* 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.

* 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, délégation 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 a donné quittance.

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

Tous et chacun des 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.

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

f) L'association des copropriétaires dispose d'un privilège immobilier sur le lot dans un immeuble ou groupe d'immeubles bâtis pour les charges dues relativement à ce lot. Ce

privilège immobilier est limité aux charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent. Il prend rang, sans obligation d'inscription, après le privilège des frais de justice prévu à l'article 17; le privilège visé à l'article 114 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances et les privilèges inscrits antérieurement.

En vue d'organiser l'exercice de ce privilège de manière à préserver les droits tant de l'association des copropriétaires que des copropriétaires sortants et entrants, il est imposé par la loi au syndic d'informer le notaire instrumentant de toutes actualisations du décompte des charges dues par le copropriétaire sortant : le syndic doit dès lors remplir toutes les obligations découlant des articles 577-11 et 577-11/1 du Code civil.

Le syndic sera dans ce cadre tenu de délivrer, soit au copropriétaire sortant, soit au notaire instrumentant, dans les dix jours ouvrables qui suivent la demande émise par l'un d'eux, une attestation relatant :

- * soit la quittance de l'intégralité des sommes dues par le copropriétaire sortant ;
- * soit le montant pour lequel ledit privilège trouve à s'appliquer.

A défaut de ce faire, le syndic 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. La présente clause sera réputée insérée d'office dans le contrat écrit à établir avec le syndic.

** ARTICLE 7 : RECETTES*

Si les recettes sont perçues pour les parties communes, elles sont acquises à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale décide de leur affectation.

** ARTICLE 8 : COMMISSAIRE AUX COMPTES*

L'assemblée des copropriétaires désigne annuellement un ou plusieurs commissaires aux comptes (agissant en collège en cas de pluralité), 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.

** ARTICLE 9 : ASSURANCE*

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

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

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

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

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

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

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

*** ARTICLE 10 : DESTINATION DES INDEMNITES D'ASSURANCE**

a) En cas de dommage ou destruction partiel ou total de l'immeuble, les indemnités perçues en vertu de la police d'assurance sont versées au compte de l'association des copropriétaires. Il est tenu compte en premier lieu des droits des créanciers privilégiés ou hypothécaires éventuels.

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

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

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

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

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

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

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

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

D.- DISPOSITIONS FINALES

1.- DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

L'administration générale de la documentation patrimoniale est expressément dispensée de l'obligation de procéder à une inscription à l'occasion de la transcription du présent acte.

2.- FRAIS

Les frais pour l'établissement du présent acte sont à charge du propriétaire comparant au présent acte. Il reste libre d'envisager d'en réclamer le remboursement à charge des acquéreurs de lots privatifs.

3.- RENVOI

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

4.- 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.

5.- LOI DE VENTOSE

Les parties reconnaissent que le notaire a attiré leur attention sur leur droit de désigner chacun librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée.

6.- CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL

Conformément à la loi hypothécaire et à la loi organique sur le notariat, le Notaire soussigné certifie, au vu des cartes d'identité des personnes physiques, l'exactitude de leurs noms, prénoms, lieux et dates de naissance, et domiciles tels qu'ils sont énoncés ci-dessus et au vu de leur publication au Moniteur belge, l'exactitude de la dénomination, de la date de constitution et du siège social des sociétés.

7.- CAPACITE

Le comparant déclare :

- être capable ;
- ne pas être pourvu d'un administrateur ou de curateur ;
- d'une manière générale ne pas être dessaisi de l'administration de ses biens ;
- ne pas avoir été déclaré en faillite à ce jour ;
- ne pas avoir déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- ne pas avoir introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;
- que son identité/ comparution - représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;
- que son attention a été attirée sur le fait que sa possible qualité de professionnel de l'immobilier peut fonder les tribunaux à apprécier plus sévèrement ses obligations tant conventionnelles que légales.

DROIT D'ECRITURE

Le notaire soussigné confirme que le droit d'écriture de 50€ a été payé.

DONT ACTE.

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

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

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

Suivent les signatures

POUR EXPEDITION CONFORME

**Association des copropriétaires
« Dison 107 »
ayant son siège à 4800 Verviers, rue de Dison 107**

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Le présent règlement d'ordre intérieur comprend notamment :

- les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale ;
- le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat, les modalités du renouvellement de celui-ci et de renon éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;
- la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

CHAPITRE 1^{ER} - ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES

***ARTICLE 1 : ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES**

a) L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique au moment où sont réunies les deux conditions suivantes :

- 1° la création de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins ;
- 2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété au bureau Sécurité Juridique compétent. Elle porte la dénomination : « Association des copropriétaires Dison 107 ». Elle a son siège dans l'immeuble objet des présentes.

b) L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.

c) L'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

***ARTICLE 2 : DISSOLUTION**

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

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

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

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

***ARTICLE 3 : LIQUIDATION**

a) L'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation. Toutes les pièces émanant d'une association de copropriétaires dissoute mentionnent qu'elle est en liquidation.

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

c) Les articles 186 et suivants du Code des Sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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

Cet acte contient :

1.- l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant 5 ans au moins ;

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

*** ARTICLE 4 : ACTIONS EN JUSTICE**

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

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

CHAPITRE 2 : ASSEMBLEE GENERALE

*** ARTICLE 5 : ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE**

a) L'assemblée générale ordinaire des membres de l'association doit être convoquée chaque année entre le 1^{er} et le 15 mai inclus ;

b) Une assemblée générale extraordinaire peut être convoquée à tout moment chaque fois qu'une décision doit être adoptée d'urgence dans l'intérêt de la copropriété ;

c) L'assemblée générale peut être convoquée également par le syndic à la requête d'un ou de plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes. Cette requête est adressée par lettre recommandée à la poste. Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires signataire de la requête peut procéder lui-même à cette convocation.

*** ARTICLE 6 : LIEU DE L'ASSEMBLEE**

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

*** ARTICLE 7 : MEMBRES DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

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

b) En cas de division du droit de propriété d'un lot, par exemple entre l'usufruitier et un nu-propriétaire, ou en cas d'indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations est suspendu jusqu'à désignation par les intéressés de la personne qui exercera ce droit.

c) Chaque copropriétaire peut se faire assister d'une personne à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.

*** ARTICLE 8 : CONVOCATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

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

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

convocations dans les trente jours de sa réception. Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

A défaut de syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.

Sauf dans les cas d'urgence comme il est dit ci-dessous, les convocations sont envoyées quinze jours calendrier au moins avant la date de l'assemblée.

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

Ce délai sera réduit à cinq jours francs lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

***ARTICLE 9 : BUREAU**

Chaque assemblée générale est présidée par le président ou, en son absence, par le vice-président. Le président et le vice-président sont des copropriétaires de l'immeuble.

Le président désigne un secrétaire et un scrutateur.

Le président, le secrétaire et le scrutateur constituent ensemble le bureau.

***ARTICLE 10 : QUORUM DES PRESENCES**

a) L'assemblée générale ne peut délibérer valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les propriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

b) Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale se réunira dans un délai de quinze jours au moins ; cette deuxième assemblée générale pourra statuer quel que soit le nombre de membres présents ou représentés et de quotes-parts.

***ARTICLE 11 : MAJORITES**

a) L'assemblée générale statue à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote sauf dans les cas déterminés ci-après (les abstentions, votes blancs et nuls ne sont pas comptabilisés comme vote émis).

b) L'assemblée générale décide à la majorité des deux/tiers des voix :

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

- de tous travaux affectant les parties communes, 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 de l'article 577-8, § 4, 4° ;

- de la création et de la composition d'un conseil de copropriété qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions et de toute mission qui lui serait confiée par l'assemblée générale

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

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

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

- de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;
- de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;
- de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;
- de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs, y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer ;
- de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.
- de la création d'associations partielles pourvues de la personnalité juridique ;
- de la division d'un lot ou de la réunion totale ou partielle de deux ou plusieurs lots ;
- de la modification du droit d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer.

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

- sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 577-4, § 1^{er}, alinéa 2 ;
- sur toute décision de reconstruction totale du bien immobilier, hormis ce qui concerne les cas visés à l'article 577-7, 2^o du Code civil ;
- sur la dissolution de l'association.

e) Toutefois, 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.

Lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.

***ARTICLE 12 : DROIT DE VOTE - REPRESENTATION**

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

b) Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non. La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Sauf disposition contraire découlant de ladite procuration, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale.

c) Le syndic ne peut être désigné comme mandataire d'un copropriétaire. Toutefois, s'il est copropriétaire, il a le droit de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

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

d) Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés sauf exception prévue par la loi. Le cas échéant, en cas de partage des voix, l'assemblée demandera l'avis contraignant d'un tiers conseil à désigner en concertation.

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

*** ARTICLE 13 : LISTE DE PRESENCES**

Une liste de présences est établie, reprenant les noms des copropriétaires présents ou représentés. Cette liste est certifiée véritable et signée par le président et le secrétaire.

*** ARTICLE 14 : AJOURNEMENT DE L'ASSEMBLEE**

Le président a le droit d'ajourner toute assemblée générale ordinaire et extraordinaire une seule fois pour trois semaines, sauf si l'assemblée a été convoquée à la requête d'un ou plusieurs membres détenant au moins un cinquième des participations aux parties communes. Un tel ajournement entraîne la nullité de toutes les décisions adoptées.

*** ARTICLE 15 : PROCES VERBAL**

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

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le Président, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires, le syndic consigne dans les 30 jours de l'assemblée les décisions adoptées par celle-ci dans le registre destiné à cet effet et qui est conservé au siège de l'association.

CHAPITRE 3 : SYNDIC

*** ARTICLE 14 : DESIGNATION - REVOCATION - NOTIFICATION**

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

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

En aucun cas, le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais est renouvelable.

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

Le syndic doit, soit habiter dans l'immeuble, soit être copropriétaire, soit être un syndic professionnel.

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

comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale.

c) L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic. Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic désigné par jugement. Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

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

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

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale son siège social et le numéro d'entreprise. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés. L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

*** ARTICLE 15 : COMPETENCES**

Le syndic est chargé :

- ° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;
- ° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;
- ° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires conformément à l'article 577-5, § 3 ;
- ° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. La correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;
- ° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire ;
- ° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble.
- ° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété ;
- ° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;

° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale ;

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

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

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

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

° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires ;

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

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

° de délivrer, dans le cadre du privilège immobilier dont bénéficie l'association des copropriétaires, soit au copropriétaire sortant, soit au notaire instrumentant, dans les dix jours ouvrables qui suivent la demande émise par l'un d'eux, une attestation relatant :

* soit la quittance de l'intégralité des sommes dues par le copropriétaire sortant ;

* soit le montant pour lequel ledit privilège trouve à s'appliquer.

A défaut de ce faire, le syndic 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. La présente clause sera réputée insérée d'office dans le contrat écrit à établir avec le syndic.

**ARTICLE 16 : RESPONSABILITE – DELEGATION*

- a) Le syndic est seul responsable de sa gestion.
- b) Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une courte durée ou à des fins déterminées.
- c) L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.

***ARTICLE 17 : REMUNERATION**

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré ou non, suivant les clauses reprises dans le contrat écrit le liant à la copropriété. Celle-ci constitue une charge commune générale. Le contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération, sauf décision de l'assemblée générale.

***ARTICLE 18 : INTERET PERSONNEL CONTRADICTOIRE**

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

CHAPITRE 4 : COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

Le syndic ne peut être commissaire aux comptes.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES A LA VIE EN COMMUN

ARTICLE 19 : DEFINITION

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

ARTICLE 20 : MODIFICATIONS

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité des deux/tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

ARTICLE 21 : REGLEMENT DE TOUS DIFFERENDS

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes ou l'usage abusif des parties privatives, dans le cadre d'une conciliation, le syndic constitue la première instance à qui le litige est soumis.

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

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

Si le désaccord subsiste, il sera porté devant le juge compétent à l'exclusion de l'arbitrage.

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

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

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

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

[REDACTED] 9,
répertoire 07680
Rôle(s): 8 Renvoi(s): 0
[REDACTED] x
décembre deux mille dix-neuf (26-12-2019)
[REDACTED]

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

Référence STIPAD:

Le receveur

Imprimé par iNot

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Annexe eRegistration

Annexe à l'acte du notaire P [REDACTED]

répertoire 0 [REDACTED]

Rôle(s): 9 Renvoi(s): 0
[REDACTED]

décembre deux mille dix-neuf (26-12-2019)

Référence ASSP (6) Volume 0 Folio 100 Case 4135

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

Le receveur

Imprimé par iNot

eRegistration - Formalité d'hypothèque

Mention d'hypothèque

Acte du notaire BOELMAN Jean François à [REDACTED]

transcrit au bureau Secours juridique [REDACTED]

Montant: deux cent trente euros (€ 230,00)

Total

€ 230,00

Rétribution forfaitaire transcription

€ 230,00

--- ---

Le conservateur des hypothèques

Imprimé par iNot

