

- ACTE DE BASE -  
- RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ -  
- RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR -

**ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE  
L'IMMEUBLE SIS à :  
1070 Anderlecht, Rue du Transvaal, 69**

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT.

Le trente juin à neuf heures

Par devant Nous, Maître **Guy SOINNE**, Notaire, société civile sous forme de société privée à responsabilité limitée dénommée "Guy SOINNE, Notaire", ayant son siège social à 1130 Bruxelles, chaussée de Haecht 1788, boîte 3, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 861-405-629.

**A COMPARU**

1.

né à

, numéro national

numéro national

carte d'identité numéro

domiciliés a

2. 1

miché a



Premier feuillet

Ci-après invariablement dénommés « le comparant ».  
Lequel comparant nous a préalablement exposé ce qui  
suit :

**EXPOSE PREALABLE**

Le comparant est propriétaire du bien suivant :

**COMMUNE D'ANDERLECHT, cinquième  
division, article 11565**

Un immeuble à usage de building d'habitation et de commerce avec dépendances, sur et avec terrain, située Rue du Transvaal numéro 69, cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, d'après titre numéro 251 U 9 et d'après cadastre section C numéro 251 M 14 P0000, d'une superficie d'après titre et cadastre de 90 ca.

**ORIGINE DE PROPRIÉTÉ.**

Les comparants sont propriétaire du bien prédécrit  
pour l'avoir acquis de  
reçu par le notaire

étaient propriétaires du bien vendu  
pour l'avoir acquis de  
cc  
suivant un acte-reçu par le notaire à  
it, le

L  
étaient propriétaires dudit bien pour

par proces-verbal  
suivi d'un  
constatant l'absence de surenchère dans le délai légal, dressé par  
1, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de

**RENSEIGNEMENT D'URBANISME**

Interrogée en date du vingt-quatre aout deux mille seize en vue de mentionner dans l'acte l'affectation prévue du bien objet des présentes par les plans régionaux et communaux, la Commune de Anderlecht a répondu le même jour ce qui suit :

« réponse à votre lettre du 24/08/2016 (sic courrier du 24/08/2015), nous avons l'honneur de vous préciser que notre administration marque son accord sur la division telle que présentée par i \_\_\_\_\_ in, dans les plans de division ci joints datés du 25/10/2016.

Deuxième feuillet

*En effet, les plans présentés sont conformes aux renseignements administratifs dont dispose la commune».*

Le comparant déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun autre permis ou 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.

Le comparant déclare qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux visés à l'article 98 du dit Code bruxellois.

Le notaire soussigné a attiré l'attention du comparant sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur en cas de transformation ou de changement d'affectation des locaux privatifs de l'immeuble, que le comparant déclare être destinés à l'usage principal d'habitation, à l'exclusion des garages et de bureaux.

Il déclare en outre qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 98, précité, ne peuvent être effectués sur le bien prédécrit, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Le comparant déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu ne fait l'objet ni d'une procédure d'expropriation, ni d'une mesure prise dans le cadre de la législation sur la protection des monuments et sites.

**SITUATION URBANISTIQUE –**  
**RÉGLEMENTATION**

Le bien est mis sous le régime de la copropriété avec les limitations du droit de propriété pouvant résulter notamment Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) et des prescriptions en matière d'urbanisme et des arrêtés des pouvoirs publics qui peuvent l'affecter.

Il résulte notamment d'une lettre adressée par la Ville de Charleroi, au Notaire soussigné, en date du 30/01/2017, ce qui suit :

« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques concernant le bien sis Rue du Transvaal 69 - Rue



Emile Carpentier 11, cadastré nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

**A. Renseignements urbanistiques relatifs aux dispositions réglementaires régionales et communales qui s'appliquent au bien.**

o En ce qui concerne la localisation :

Selon le Plan Régional d'Affectation du Sol, en vigueur depuis le 29 juin 2001, le bien se situe en **zone mixte**

Le bien est situé dans le périmètre du plan particulier d'Affectation du Sol : Pont de Cureghem 28/10/2014, abrogation en cours

Depuis l'entrée en vigueur du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) le 29.06,2001, toutes les prescriptions de PPAS antérieurs, non conformes au PRAS, sont Implicitement abrogées.

- Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de lotissement.

- Le bien est situé dans un périmètre de développement renforcé du logement.

- Le bien est situé dans un périmètre de zone de revitalisation urbaine.

o En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis:

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) Les prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;

- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du gouvernement du 21 novembre 2006

- Les prescriptions du PPAS précité, sous réserve d'une abrogation implicite de certaines dispositions ;

Les prescriptions du PRAS et du RRU sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

Les périmètres des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : [www.brugis.be](http://www.brugis.be).

Leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

o En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien

Le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un plan d'expropriation.

En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption

Le bien n'est pas repris dans un périmètre de préemption.

En ce qui concerne l'inscription du bien sur la liste de sauvegarde, son classement ou une procédure d'inscription ou de classement en cours :

Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde.

Le bien n'est pas repris dans la liste des biens classés,

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

En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activité inexploités :

Le bien n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activités inexploités.

En ce qui concerne l'existence éventuelle d'un plan d'alignement :

Le plan d'alignement actualisé pour ce bien n'est pas connu à ce jour.

Autres renseignements :

Pour tous renseignements complémentaires concernant l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de Bruxelles Environnement, Site de Tour & Taxis, Avenue du Port 86C / 3000 à 1000 Bruxelles, ou via son site internet [www.environnement.brussels](http://www.environnement.brussels);

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

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'une zone telle que visée à l'article 68-7 de la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre

**B. Renseignements urbanistiques complémentaires destinés à tout titulaire d'un droit réel sur un bien immobilier, aux personnes qu'il autorise ou mandate ainsi qu'à tout intervenant à l'occasion de la mutation d'un bien immobilier, au regard des éléments administratifs dont nous disposons.**

a. En ce qui concerne les permis et certificats délivrés ainsi que les recours ou les refus éventuels

Demande d'autorisation /permis/certificat

// Objet //

Troisième feuillet



*Décision et date*

~~Demander de permis d'urbanisme n° F9336 PU//~~ Construire maison //le

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demande, auprès de l'autorité délivrance (commune ou Région)

Description du bien, tel que connu par nos services :

Bâtiment

Gabarit

Remarque

bâtiment relié sur 2 rues R+3+TV toiture à versants

b. En ce qui concerne les affectations ou utilisations licites du bien dans chacune de ses composantes :

Au regard des éléments administratifs à notre disposition, le bien abrite les affectations et utilisations suivantes, réparties comme suit :

- Archives non retrouvées, nous nous basons donc sur le cadastre, l'historique des compteurs sibelga ainsi que la liste des habitants émanant de la population pour vous renseigner ce bien comme une maison de rapport contenant trois logements et un rez-de-chaussée commercial. D'autre part, la visite effectuée par nos contrôleurs en date du 18 février 2016 confirme la présence de trois logements habitables et autorisables conformément au titre II du R.R.U.

c. En ce qui concerne les constats d'infraction

Le bien n'a fait l'objet d'aucun constat d'infraction.

d. En ce qui concerne les suspicions d'infraction et la mise à jour administrative de l'état du bien

Les plans du bien ne sont pas à jour dans nos archives en ce qui concerne le nombre de logements autorisés / la destination des locaux/étages/etc.

**Il convient donc d'effectuer une mise à jour administrative des plans via l'introduction d'un certificat de reconnaissance de l'utilisation et/ou de la destination de tout ou partie d'un bien. Vous trouverez en annexe le formulaire ad hoc lié à ce type de demande.**

**C. Observations complémentaires.**

- o Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés aux articles 98§1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou par un règlement communal d'urbanisme, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.

- o Toute personne peut prendre connaissance auprès du service urbanisme de la commune du

*contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir introduites, ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'ordonnance du 18 mars 2004 sur l'accès à l'information relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale.*

*Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.»*

Le comparant déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun autre permis ou 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.

Le comparant déclare qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux visés à l'article 98 dudit Code bruxellois.

Le notaire soussigné a attiré l'attention du comparant sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur en cas de transformation ou de changement d'affectation des locaux privatifs de l'immeuble, que le comparant déclare être destinés à l'usage principal d'habitation, à l'exclusion des garages et du bureau.

Il déclare en outre qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 98, précité, ne peuvent être effectués sur le bien prédécrit, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Le comparant déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu ne fait l'objet ni d'une procédure d'expropriation, ni d'une mesure prise dans le cadre de la législation sur la protection des monuments et sites.

#### **GESTION DES SOLS POLLUES**

Le Notaire \_\_\_\_\_, soussigné, a demandé, par voie électronique, à l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement IBGE de lui faire connaître les renseignements s'appliquant au bien vendu.

Celui-ci a répondu ce qui suit que :

Concernant la parcelle cadastrale \_\_\_\_\_

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

A cet égard, le comparant déclare qu'il n'a pas été avisée de l'insertion du bien concerné dans l'inventaire de sols pollués, qu'il n'y a pas exercé d'activité considérée "à risque" pouvant engendrer une pollution de sol et qu'à sa connaissance aucun permis d'environnement n'a été délivré pour celui-ci.

Quatrième feuillet



Il déclare en outre qu'aucune reconnaissance de l'état du sol n'a eu lieu et que par conséquent aucune garantie ne peut être donnée à cet égard.

#### **Dispositions transitoire**

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

- 1) la première assemblée générale des copropriétaires sera réunie par le comparant;
- 2) Le comparant exercera la fonction de syndic jusqu'à la première assemblée générale;
- 3) les polices d'assurance collective souscrites par le comparant seront maintenues jusqu'à leur terme et au plus tôt un mois après la première assemblée générale.

### **TITRE I. – ACTE DE BASE**

Le comparant entend créer le statut dudit bien qui est placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée. Il est constitué de l'acte de base comprenant la description de l'ensemble immobilier, des parties privatives et communes ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative, et du règlement de copropriété.

Cet exposé fait, le comparant nous a requis d'acter en la forme authentique l'acte de base et le règlement de copropriété.

#### **CHAPITRE I. DÉSIGNATION ET DIVISION DU BIEN – MISE SOUS LE RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ ET DE L'INDIVISION FORCÉE**

Le comparant déclare vouloir placer les biens sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée conformément à la loi et plus précisément par application des articles 577-3 à 577-14 du Code civil.

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

Le comparant entend ainsi opérer la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisé sur base de plans et procès-verbal dont question ci-après :

- d'une part, en parties privatives 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, lesquelles seront rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privés formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès et de tous autres contrats.



En conséquence, formera une entité juridique dans le chef de son propriétaire, constitutive d'un ensemble indivisible le lot privatif avec comme accessoire inséparable la quote-part lui afférente dans les parties communes.

Les acquéreurs de lots privatifs, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droit ou ayant causé à tous titres ultérieurs, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points les présents actes de base et règlement de copropriété qui constituent les statuts du bien ainsi que, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions de l'assemblée générale conformément à l'article 577-10 du Code civil. Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des statuts du bien et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droit et ayants cause.

## **CHAPITRE II. ANNEXES AUX STATUTS**

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

- R, Géomètre-expert immobilier, à

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

- la lettre de la Commune, datée du 24/11/2016 confirmant que les plans préparés par r prénommé représentent la situation connu par commune

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

**En outre, les plans ont été enregistrés dans la base de données des plans de délimitation de l'administration générale de la documentation patrimoniale, mesures et évaluations, sous le numéro de référence MEOW- ) et n'ont pas été modifiés depuis lors, de sorte qu'ils ne sont plus soumis à la formalité de l'enregistrement en vertu de l'article 26, alinéa 3, 2° du code des droits d'enregistrement.**

## **CHAPITRE III. SERVITUDES**

### **CONVENTIONNELLES OU PAR DESTINATION DU PÈRE DE FAMILLE**

#### **I. Rappel de conditions spéciales**

Le comparant déclare que personnellement il n'a conféré sur ledit bien aucune servitude et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas qui résultent d'un acte antérieur,

Cinquième feuillet



## II. Servitudes et conditions spéciales nouvelles.

### Le comparant établit la servitude suivante :

L'ensemble immobilier, 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 ces lots appartiennent à des propriétaires différents.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre ;
- du passage d'un lot sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (entre autres 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, ou entre les parties privatives et les parties communes que révéleront les plans ou encore l'usage des lieux.

La division en parties privatives de l'immeuble, objet du présent acte, peut amener l'existence d'un état de choses entre les divers fonds privatifs ainsi constitués. Cet état constituerait une servitude si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Ces servitudes prendront naissance dès la vente d'une partie privative à un tiers; elles trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du bon père de famille consacrées par les articles 692 et suivants du Code civil.

Les différends, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourraient donner lieu cette notion de servitude spécialement en ce qui concerne le maintien de ces servitudes et les modalités de leur exercice seront déférés à la juridiction compétente sans préjudice de la possibilité que conservent les parties de décider, après que le litige soit né, de recourir à l'arbitrage. Cette action devra être contre l'association des copropriétaires si le différend concerne l'ensemble de la copropriété ou contre le ou les copropriétaires concernés si elle ne vise que ceux-ci.

### Accès

Il est en outre stipulé, à titre de servitude réelle, perpétuelle et gratuite, constituée par le présent acte de base et grevant les parties communes et privatives de l'immeuble totalement ou partiellement, que, d'une manière générale, chaque lot privative est grevée d'une servitude qui oblige son propriétaire à laisser effectuer aux parties communes, notamment celles logées dans les parties privatives ou accessibles par celles-ci, tous les travaux d'entretien, de remplacement ou toute vérification sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef.

Il en est spécialement ainsi en ce qui concerne les gaines, aéras, canalisations, etc., cette énumération étant énonciative et nullement limitative.

#### **CHAPITRE IV. DESCRIPTION DU BIEN**

##### **Généralités :**

Conformément à la loi, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie au sol nette, de son affectation et de sa situation, sur base du rapport motivé dont question ci-avant.

Conformément à ce rapport, pour déterminer cette valeur, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque), sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement de l'immeuble ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble.

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

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toutes autres circonstances, la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

#### **Description des parties communes et privatives, formation des lots et répartition des quotes-parts des parties communes**

##### **A. DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES**

Le comparant déclare que les pièces et parties de l'immeuble qui ne seront pas considérées comme privatives, sont affectées à l'usage commun et considérées comme accessoires des parties privatives décrites ci-après.

##### **Sol et sous-sol**

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

##### **Gros murs**

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

##### **Murs intérieurs séparant des lots privatifs**

Sixième feuillet



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 privatif.

Murs intérieurs d'un lot privatif

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

Murs (revêtements et enduits)

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

Plafonds et planchers - Gros œuvre

Le gros œuvre des sols et plafonds 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, sont communs.

Cheminées

Les coffres, conduits et souches de cheminée sont

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

Toit

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

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

Façades

La façade est un gros mur et, par conséquent, une partie commune. A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie comme les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres, de portes-fenêtres, les balcons et les terrasses avec leurs accessoires.

Fenêtres

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets et persiennes sont des parties privatives y compris



les châssis de type véranda, à l'exception des fenêtres et portes-fenêtres des parties communes qui sont communes.

#### Escalier

L'escalier est commun jusqu'au premier étage. 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, 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.

#### 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

#### Canalisations - Raccordements généraux

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

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

#### Électricité – Télédistribution - Antennes

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

Les antennes ont un caractère commun si elles sont établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives). Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

#### Locaux à usage commun

Sont également parties communes les locaux du chauffage, ainsi que les locaux destinés aux compteurs de gaz et aux compteurs électriques,

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

#### Balcons et terrasses

En ce qui concerne les terrasses et balcons à usage privatif, les garde-corps, les balustrades, les séparations, l'étanchéité, la chape (au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège) sont parties communes, ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades. Fait toutefois exception le revêtement supérieur (surface de foulée) qui constitue une partie privative.

#### Chauffage individuel

Le chauffage se compose d'un chauffage individuel par chaque appartement. Les canalisations et les radiateurs à l'usage exclusif des lots privatifs sont privatifs.

Chaque lot ne pouvant pas se désolidariser de la chaudière commune

#### 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.

#### Cour – Jardin

Néant

#### Toitures

La toiture est accessible, que pour sa réparation et son entretien.

#### Caves

Les caves de l'immeuble doivent être considérées comme des accessoires des étages. Elles peuvent être cédées à titre gratuit ou onéreux mais uniquement au profit de copropriétaires de l'immeuble, de sorte que l'on ne puisse jamais devenir uniquement propriétaire d'une cave. De même, elles peuvent être louées, mais uniquement à des occupants de l'immeuble.

Animaux

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des chiens, chats et oiseaux en cage. Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision du syndic.

Dans le cas où la tolérance est retirée, le propriétaire de l'animal qui ne se conforme pas à cette décision sera redevable, par jour de retard, au paiement d'une somme déterminée par le conseil de gérance, à titre de dommages-intérêts, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Ce montant sera versé au fonds de réserve.

Présomption

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

**B. FORMATION DES LOTS – RÉPARTITION DES QUOTES-PARTS DANS LES PARTIES COMMUNES**

LES APPARTEMENTS

**AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE ET AU SOUS-SOL**

**Le commerce au rez-de-chaussée et au sous-sol, dénommé l'appartement « LOT 1 »** repris en beige au plan annexé, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive:

au rez-de-chaussée: hall d'entrée, un débarras, un séjour, une salle d'eau, un water-closet, une chambre à l'avant et au sous-sol :

les trois caves arrières en oranges

b) en copropriété et indivision forcée: les deux cents quarante-et-un millièmes (241/1.000) dans les parties communes dont le terrain.

*Identité parcellaire :*

AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE

**L'appartement au premier étage, dénommé l'appartement « LOT 2 »** repris en vert au plan annexé, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: hall d'entrée, une cuisine, un séjour, une salle d'eau, un dressing et une chambre à l'avant

b) en copropriété et indivision forcée: les cent nonante-neuf millièmes (199/1.000) dans les parties communes dont le terrain.

*Identité parcellaire :*

Huitième et dernier  
feuillet



**AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE**

**L'appartement au deuxième étage, dénommé l'appartement « LOT 3 »**, repris en rose au plan annexé, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: hall d'entrée, une cuisine, un séjour, une salle d'eau, un dressing et une chambre à l'avant

b) en copropriété et indivision forcée: les cent nonante-huit millièmes (198/1.000) dans les parties communes dont le terrain.

*Identité parcellaire : '1*

**L'appartement au troisième étage et sous les combles dénommé l'appartement « LOT 4 »** repris en gris au plan annexé, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive:

Au troisième étage :

hall d'entrée, une cuisine, un séjour, une salle d'eau, un dressing et une chambre à l'avant

Sous les combles :

une chambre, une salle d'eau et un chambre

b) en copropriété et indivision forcée: les trois cents quarante-huit millièmes (348/1.000) dans les parties communes dont le terrain.

*Identité parcellaire : '2*

**LES CAVES**

**AU NIVEAU DU SOUS-SOL**

**La cave numéro 1, dénommée « CAVE 1 »**, repris en gris hachuré au plan annexé, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite et sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : six millièmes (6/1.000) dans les parties communes dont le terrain.

*Identité parcellaire*

**La cave numéro 2, dénommée « CAVE 2 »**, repris en gris hachuré au plan annexé, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite et sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : quatre millièmes (4/1.000) dans les parties communes dont le terrain.

*Identité parcellaire :*

**La cave numéro 3, dénommée « CAVE 3 »**, repris en gris hachuré au plan annexé, comprenant :



a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite et sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : quatre millièmes (4/1.000) dans les parties communes dont le terrain.

*Identité parcellaire :*

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

### **CHAPITRE I. EXPOSÉ GÉNÉRAL**

#### Article 1 - Définition et portée

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577-2 du Code civil, sont arrêtées comme suit les dispositions applicables à l'immeuble et réglant tout ce qui concerne la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, les règles relatives au mode de nomination d'un syndic, à l'étendue de ses pouvoirs et à la durée de son mandat ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes 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 à l'article 19 paragraphe 8 des statuts ; elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques compétent sans préjudice à l'article 577-10 § 1 du Code civil.

Toute modification au statut réel devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à transcription. 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.

#### Article 2 – Définition du règlement d'ordre intérieur

Il est, en outre, arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel, et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications doivent être imposées par les aliénateurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou aux bénéficiaires sans préjudice à l'article 577-10 § 4 du Code civil.

#### Article 3 – Statuts de l'immeuble

L'acte de base et le règlement de copropriété forment ensemble les statuts de l'immeuble, lesquels obligent tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété ainsi que leurs ayants

droit et ayants cause à quelque titre que ce soit, sans préjudice aux actions en justice visées à l'article 577-9 du Code civil.

## **CHAPITRE II. STATUT DE L'IMMEUBLE**

### **Article 4 – Division de l'immeuble en parties communes et privatives**

L'immeuble comporte, d'une part, des parties communes dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions des statuts et contrats d'entreprises ou de ventes, ou par décision de l'assemblée générale, à tous les propriétaires, chacun pour une quote-part, et d'autre part, des parties privatives, dont chacun des copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif.

### **Article 5 – Mode de calcul de la quote-part de copropriété**

Les quotes-parts dans les parties communes attachées à chaque lot privatif sont fixées au présent acte.

Les parties communes sont divisées en quotités, réparties entre les divers lots privatifs, en proportion de leur valeur respective.

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

### **Article 6 – Parties communes**

**Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux lots privatifs suivant un mode de répartition énoncé ci-avant aux articles 4 et 5.**

Sont présumées communes, les parties du bâtiment ou du terrain affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux. Il en est ainsi du sol, sous-sol non bâti, gros murs, murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs, murs de clôture, revêtements et enduits des murs communs à l'extérieur des locaux privatifs, gros œuvre des plafonds et planchers, revêtements et enduits des plafonds et sols communs, cheminées, toit, façades, fenêtres et portes, fenêtres, escaliers, terrasses et leur étanchéité, gardes-fous et balustrades extérieures, face extérieure des portes palières, canalisations et raccordements généraux des eaux, gaz et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs intéressant la copropriété, l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs...) desservant des parties communes, les locaux à usage commun.

### **Article 7 - Situation juridique des parties communes de l'immeuble**

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée au présent statut.

Toute aliénation totale ou partielle d'une partie privative entraîne de ce fait, et dans la même proportion, l'aliénation totale ou partielle des parties communes qui en sont l'accessoire inséparable.

#### Article 8 – Définition des parties privatives

Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire, et constitutives du lot privatif, à l'exception des parties communes et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, revêtements et enduits des murs communs à l'intérieur des locaux privatifs, les portes, les volets, persiennes, les portes palières (faces intérieures), toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des lots et locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les radiateurs, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, etc...), le revêtement des terrasses, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieures de l'appartement ou du local privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou du local privatif et qui sert à son usage exclusif, en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage, par exemple conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, etc..., le tout sans préjudice à ce qui est précisé à l'article 4 des statuts.

#### Article 9 – De la jouissance des parties privatives

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

#### Article 10 – Des 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 privativement des lots, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité simple des voix des propriétaires présents ou représentés.

Location : le copropriétaire pourra 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.

#### Article 11 – Transformations

Les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des trois/quarts des millièmes des propriétaires présents ou représentés.

Les propriétés privatives attenantes à l'intérieur du même immeuble peuvent, verticalement et horizontalement, être réunies dans une seule propriété privative si elles appartiennent au même propriétaire, pour cette réunion également aucune autorisation spéciale n'est requise, il en sera de même si les lieux étaient remis plus tard dans leur état initial à condition que lesdits travaux soient effectués selon les règles de l'art et sous réserve de l'obtention des autorisations administratives éventuellement requises.

En cas de réunion de lots, les quotes-parts attachées à ces lots seront additionnées.

### **CHAPITRE III. ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES**

#### **Article 12 - Dénomination - Siège**

Il existe une association des copropriétaires qui est dénommée « ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE SISE A 1070 ANDERLECHT, RUE DU TRANSVAAL, 69 ». Elle a son siège dans l'immeuble.

#### **Article 13 – Personnalité juridique – Composition**

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique si les deux conditions suivantes sont réunies :

- la cession ou la transmission d'un lot donnant naissance à l'indivision
- la transcription du présent acte à la conservation des hypothèques compétente.

A défaut de transcription, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposeront de la faculté d'en faire état contre elle. Tous les copropriétaires sont membres de l'association. Ils disposent chacun d'un nombre de voix égales à leur quote-part dans les parties communes.

#### **Article 14 – Dissolution – Liquidation**

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin. Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association. L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique.

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

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. L'assemblée générale des copropriétaires, ou si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. La liquidation de l'association des copropriétaires se réalise conformément aux dispositions du Code des Sociétés. L'acte constatant la clôture de la liquidation doit être notarié et transcrit à la conservation des hypothèques.

Article 15 – Patrimoine de l'association des copropriétaires

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

Article 16 – Objet

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

Article 17 – Solidarité divisée des copropriétaires

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. Toutefois, le copropriétaire sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'assemblée générale, s'il n'a pas été débouté de l'une des actions introduites conformément à l'article 577-9 § 3 et 4 du Code civil.

Article 18 – 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.

Article 19 – Organes de l'association des copropriétaires

**A. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES**

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au syndic et à chaque copropriétaire.

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux.

Date et lieu.

L'assemblée générale annuelle se tient le premier lundi du mois d'octobre de chaque année à l'endroit indiqué dans les convocations et à défaut au siège de l'association des

copropriétaires. Cette date pourra être modifiée lors de la première assemblée générale.

Convocation.

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire. Les convocations sont envoyées quinze jours francs au moins avant la date de l'assemblée, par lettre ordinaire ou par mail si l'assemblée a lieu à date fixe ou par lettre recommandée en cas de report de l'assemblée générale annuelle ou de convocation pour une assemblée générale extraordinaire ; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise aux copropriétaires contre décharge signée par ces derniers. Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière, après un délai de quinze jours au moins, avec le même ordre du jour qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée, mais le délai de convocation sera de cinq jours francs au moins et dix jours francs au plus.

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

Droit de vote

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

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

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

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

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

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

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

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

copropriété dont ils sont titulaires, sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

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

#### Règles de majorité

##### Majorité absolue

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

##### Majorité spéciale - Unanimité.

##### L'assemblée générale décide :

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

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

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

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

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

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

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

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

e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons

techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **B. SYNDIC**

Le comparant exercera la fonction de syndic jusqu'à la première assemblée générale, qui sera tenue au plus tard en date du 15 juillet 2017.

Le syndic sera désigné lors de la première assemblée générale.

Son mandat est renouvelable d'année en année.

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

Le syndic pourra en tout temps démissionner de ses fonctions.

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours de celle-ci de manière



inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

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

Le syndic est chargé: de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété, de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10 § 3, d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire, d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires, de représenter l'association des copropriétaires en justice, de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 11, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le notaire, de représenter l'association des copropriétaires à tous actes authentiques.

#### Rémunération

Le mandat du syndic pourra être rémunéré et ses frais remboursés.

### **C. CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ.**

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

Le conseil aura pour compétence :

- de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions ;
- de prendre connaissance de toutes pièces et documents relatifs à la gestion de la copropriété par le syndic. Celui-ci devra au préalable en être avisé; il assistera, dans ce cas, le conseil de la copropriété ;
- d'exécuter toute mission ou délégation qui lui aurait été octroyée par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix. Celles-ci ne peuvent porter que sur des actes expressément déterminés par l'assemblée générale et littéralement repris dans le procès-verbal de délibération. Cette mission ou cette délégation expire de plein droit au terme d'un an à compter du jour de la tenue de l'assemblée générale octroyant celles-ci.

## **CHAPITRE IV. RÉPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES**

### Article 20 – Frais communs

Les charges communes sont divisées en :

1° charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans

les parties communes fixées, en principe, en fonction de la valeur respective de leur lot privatif.

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

Sont considérées comme **charges communes générales** :

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

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

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

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

e) l'entretien des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol ;

f) les indemnités dues par la copropriété ;

g) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

h) les frais d'entretien pour l'entretien des parties communes en bon père de famille, si nécessaire.

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.

#### **Premières charges communes**

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

1° Les frais de raccordements des compteurs communs pour le gaz, l'eau et l'électricité, s'il y a lieu.

2° Les primes des polices d'assurances contractées par le syndic ou le comparant.

3° Les premiers frais de chauffage des parties communes, s'il y a lieu.

4° les frais d'entretien de l'immeuble.

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

Article 21 - Consommations individuelles

Eau

Chaque appartement est équipé de deux compteurs d'eau individuel : un pour l'eau chaude, et un pour l'eau froide.

Dans chaque garage il se trouve un compteur d'eau froide.

Il existe un compteur d'eau commun

Gaz

Il existe un compteur de gaz individuel.

Electricité individuel

Il existe un compteur d'électricité privatif par appartement.

Il existe un compteur d'électricité commun

Chaque cave devra être reliée à l'installation électrique de l'appartement dont elle est l'accessoire. Les acquéreurs des appartements seront immédiatement autorisés à couper les alimentations des locaux qui ne leur appartiennent pas et qui seraient reliées à leur compteur.

Chauffage

Le système de chauffage est commun.

Les parties communes sont chauffées: il y a un radiateur dans le hall d'entrée au rez-de-chaussée.

Article 22 – Impôts

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

Article 23 – Cession d'un lot

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**b) Obligations du notaire**

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

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

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

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

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

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

Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire.

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

**c) Obligation à la dette**

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

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

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

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

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

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

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

#### d) Décomptes

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

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

#### e) Arriérés de charges

Lors de la signature d'un acte authentique de cession d'un lot, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou

ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

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

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

#### Article 24 - Fonds de roulement

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

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

Le montant initial de cette provision est fixé par le syndic sur base des évaluations et est exigible au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif.

Toutefois, il est loisible au comparant de réclamer le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout lot privatif lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

#### Article 25 - Fonds de réserve

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

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

#### Article 26 - Paiement des charges communes

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourt de plein droit et sans mise en demeure une indemnité d'un euro par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

### **CHAPITRE V. TRAVAUX ET RÉPARATIONS**

#### Article 27 - Généralités

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportées par les copropriétaires, suivant la quotité de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

## **CHAPITRE VI. ASSURANCES** – **RECONSTRUCTION**

### Article 28 – Assurance

L'immeuble sera couvert contre les risques d'incendie, chute de la foudre, explosions, chute d'avion, dégâts d'ordre électrique, tempête et risque connexes par une ou plusieurs polices couvrant la totalité de l'immeuble. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartient de les assurer à leurs frais ; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge de supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuels.

### Article 29 – Destruction de l'immeuble vétuste – Fin de l'indivision

Dans le cas d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble, pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, ou encore dans l'hypothèse où l'immeuble aurait perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison des conceptions de l'époque en matière d'architecture et de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires soit ou la démolition et la reconstruction de l'immeuble, ou sa vente, il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires de décider de cette reconstruction ou de la dissolution de l'association des copropriétaires et éventuellement de la vente pure et simple de l'immeuble en bloc.

<b>TITRE III. – RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR</b>
---

### Article 30 – Portée – Modifications

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit.

Il pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité simple des voix présentes ou représentées.

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

### Article 31 – Nomination du syndic

Le syndic est élu par l'assemblée générale qui fixera les conditions de sa nomination et éventuellement de sa révocation, sans préjudice à sa désignation dans les présents statuts.

### Article 32 – Mode d'occupation

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

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

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra 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 la décision du syndic entraînera le contrevenant au paiement d'une somme déterminée par le conseil de gérance, à titre de dommages intérêts, sans préjudice de toutes sanction à ordonner par voie judiciaire.

#### Article 33 – Renvoi du Code civil

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

#### **DISPOSITIONS FINALES**

##### **TRANSCRIPTION HYPOTHÉCAIRE**

Le présent acte sera transcrit au bureau des hypothèques à Bruxelles troisième Bureau et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien, objet des présentes.

##### **FRAIS**

Les frais d'acte de base sont à charge des requérants.

##### **ELECTION DE DOMICILE**

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

##### **CERTIFICAT D'ÉTAT-CIVIL ET D'IDENTITÉ**

a) Le notaire soussigné certifie l'exactitude de l'identité des parties au vu du registre national des personnes physiques.

b) Le notaire instrumentant certifie, au vu des pièces d'état civil requises par la loi hypothécaire, l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance ainsi que du domicile des parties, tels qu'ils sont énoncés ci-dessus.

##### **Transmission du projet.**

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

##### **DROIT D'ECRITURE.**

Droit de cinquante euros (50,00 €) payé sur déclaration par le Notaire Guy SOINNE.

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



Fait et passé à Bruxelles-Haren, en l'Etude.  
Après lecture intégrale et commentaire de ce qui  
précède, les parties ont signé avec nous, notaire.

Suivent les signatures  
**POUR EXPEDITION CONFORME**

Mention d'enregistrement :

Acte du notaire Guy SOINNE à Bruxelles le 30-06-2017;

Rôle(s)

Enregistré

Droits perçus

Le receveur

Annex.

A

Annexe à l'acte du notaire Guy SOINNE à Bruxelles le 30-06-2017,

Enregistré au bureau d'enregistrement BRUXELLES 2 (AA)

Droits perçus :

Le receveur

Mention d'hypothèque :

Acte du notaire Guy SOINNE à Bruxelles le 30-06-2017, répertoire 2017/428

Transcrit au bureau des hypothèques de : Bruxelles 2

Rétribution forfaitaire €

**Total**

Le conservateur des hypothèques