



Hyp: BXL II
Enr: BXL II

ASSOCIATION PARTIELLE DES COPROPRIETAIRES « OUEST VAN DER ELST »

ayant son siège à 1180 Uccle, place Jean Van der Est, 24

ASSOCIATION PARTIELLE DES COPROPRIETAIRES « SUD DANSE »

ayant son siège à 1180 Uccle, rue Auguste Danse, 3

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS

Le vingt décembre

A Ixelles, en l'Etude, avenue de la Couronne 145/F.

Par devant Nous, Maître Frederic CONVENT, Notaire associé à Ixelles exerçant sa fonction dans la société « NOTALEX » SRL, ayant son siège à 1050 Ixelles, avenue de la Couronne 145 F à l'intervention du Notaire Valérie WEYTS, Notaire associé à Ixelles.

ONT COMPARU

Ci-après dénommée « le premier comparant » ;

Et

L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES À UCCLE, PLACE JEAN VANDER ELST 24, dont le siège est établi à 1180 Uccle, Place Jean Vander Elst 24, identifié sous le numéro d'entreprise 0844.837.237, dont l'acte de base, l'acte de base modificatif et le règlement d'ordre intérieur ont été dressés par le Notaire Edwin VAN LAETHEM, ayant résidé à Ixelles, le 8 décembre 1976 et le 25 septembre 1978, dûment transcrits.

Ici représentée par son syndic, la société à responsabilité limitée « Octogone », ayant son siège à 1180 Uccle, Avenue de Messidor 70, inscrite au Registre des personnes morales sous le numéro 0470.109.015.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Olivier DUBUISSON, à Ixelles, en date du 19 janvier 2000, publié aux Annexes du Moniteur belge du 5 février 2000, sous la référence 20000205.

Lui-même représenté par Monsieur Laurent KRIWIN, né à Uccle le 15 avril 1956, numéro national : 56.04.15-009.66, domicilié à 1420 Braine-l'Alleud, Rue Rombaut 149.

Habilité à engager l'association des copropriétaires en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires en date du 25 août 2023, mandat confirmé par une décision de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires en date du 23 octobre 2023, et dont une copie conforme restera ci-annexée.

Ci-après dénommée « le second comparant »

Ci-après dénommés ensemble « le comparant ».

EXPOSE PREALABLE

Le second comparant nous déclare que :

1. Le bien ci-dessous décrit a été mis sous le régime de la copropriété forcée aux termes d'un acte de base reçu par le Notaire Edwin VAN LAETHEM, ayant résidé à Ixelles, en date du 8 décembre 1976, dûment transcrit et par l'acte de base modificatif reçu par le même notaire, en date du 25 septembre 1978, dûment transcrit.

2. Par suite à cet acte de base modificatif, les biens ci-après décrits ont été placés sous le statut de la copropriété forcée :

« Plan n°2.01 – sous-sol

On y distingue :

(...)

Parties privatives :

a) Dans la partie immeuble :

1. onze caves numérotées de un à onze inclus destinées à être rattachées chacune, au moment de la vente, à un appartement dont elle deviendra alors l'accessoire inséparable : leur échange ne sera permis qu'entre propriétaires d'éléments privatifs dans l'immeuble.

Elles comprennent chacune le local proprement dit avec sa porte.

Elles ne comportent pas de quotités indivises dans les parties communes en tant que telles.

2. six emplacements numérotés de quatorze à dix-neuf comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit;

b) en copropriété et indivision forcée : cinq/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

b) dans la partie Commissariat :

1. un grand local avec porte basculante;

une cage d'escalier;

une cage d'ascenseur avec ascenseur;

un local numéro 1 et un local numéro 2;

un sas;

un dégagement avec un lavabo;

quatre cellules avec water-closet;

Plan modificatif de la partie commissariat.

un grand Local avec porte basculante;

cage d'ascenseur avec ascenseur;

cage d'escalier avec escalier;

un local "garde";

un local numéro un et un local numéro deux;

un dégagement sas avec- un lavabo ;

un local compteur;

quatre cellules avec water-closets.

Plan n°2.00 – rez-de-chaussée.

On y distingue :

(...)

B. Parties privatives.

a) Dans la partie "immeuble".

1. Un appartement dénommé " Profession libérale ", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Une grande pièce de séjour, un local "sanitaire" comprenant un lavabo, un water-closet et un placard;

b) en copropriété et indivision forcée :

Vingt-huit millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

2. Un studio comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un living, un dégagement, une cuisine, une salle de bains avec water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée : quinze/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

b) Dans la partie "commissariat".

- une entrée rue Auguste Danse vers un parking ;

- une chaufferie ;

- une cage d'ascenseur avec ascenseur ;

- une cage d'escalier avec escalier ;

- un dégagement ;

- un hall d'entrée avec guichet ;

- n local salle d'attente et planton ;

- un local sanitaires comprenant un lavabo, un urinoir et un water-closets

- un local magasin - réserve documents ;

- un bureau numéro un et un bureau numéro deux.

Plan numéro 2.10 – étage type premier étage

On y distingue :

(...)

B. Parties Privatives.

a) Dans la partie "immeuble".

Deux appartements A. et B. dénommés respectivement A.1. et B.1.

1. Un appartement "A" à gauche de l'immeuble en regardant celui-ci de la place Van der Elst, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall de jour avec placard, un living avec terrasse, une cuisine, un hall de nuit, un vestiaire, un water-closet avec lave-mains, une salle de bains, une chambre avec placard.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-deux/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

2. Un appartement « B » à droite de l'immeuble en regardant celui-ci de la place Jean Van der Elst, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall de jour avec placard, une cuisine, un living avec terrasse, un water-closet avec lave mains, un hall de nuit avec placard, une salle de bains avec deux lavabos, deux chambres avec terrasse, dont l'une avec placard.

b) en copropriété et indivision forcée :

trente-neuf/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

b) Dans la partie « commissariat »

- une cage d'ascenseur avec ascenseur;
- une cage d'escalier avec escalier;
- deux locaux sanitaires, comprenant ensembles deux lavabos, deux water-closets et un urinoir.
- un grand local agents;
- un dégagement;
- quatre locaux;
- un grand local S.C.G.
- un local dépôt .
- un local douche comprenant cinq douches
- un palier avec escalier de secours.

Plan n°2.10 – Etage type – deuxième étage.

On y distingue :

(...)

B. Parties privatives.

a) Dans la partie "immeuble".

Deux appartements A. et B. dénommés respectivement A.2 et B.2 :

1. Un appartement "A" à gauche de l'immeuble en regardant celui-ci de la place Van der Elst, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

un hall de jour avec placard, un living avec terrasse, une cuisine, un hall de nuit, un vestiaire, un water-closet avec lave-mains, une salle de bains, une chambre avec placard.

b) en copropriété et indivision forcée :

trente-deux / millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

2. Un appartement "B" à droite de l'immeuble en regardant celui-ci de la Place Van der Elst, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall de jour avec placard, une cuisine, un living avec terrasse, un water-closet avec lave-mains, un hall de nuit avec placard, une salle de bains avec deux lavabos, deux chambres avec terrasse dont l'une avec placard.

b) en copropriété et indivision forcée :

trente-neuf/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

b) dans la partie « commissariat ».

- une cage d'ascenseur avec ascenseur;
- une cage d'escalier avec escalier;
- deux locaux sanitaires comprenant ensemble deux lavabos, deux water-closets et un urinoir

- deux grands locaux;
- quatre locaux;
- un dégagement;
- un vestiaire;
- un local douche comprenant cinq douches.
- un palier avec escalier de secours.

Plan n°2.10 – Etage type troisième étage.

On y distingue :

(...)

B. Parties privatives.

a) Dans la partie "immeuble".

Deux appartements A. et B. dénommés respectivement A.3 et B.3 :

1. Un appartement "A" à gauche de l'immeuble en regardant celui-ci de la place Jean Van der Els, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

un hall de jour avec placard, un living avec terrasse, une cuisine, un hall de nuit, un vestiaire, un water-closet avec lave-mains, une salle de bains, une chambre avec placard.

b) en copropriété et indivision forcée :

trente-deux millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

Un appartement "B" à droite de l'immeuble en regardant celui-ci de la Place Van der Elst, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

un hall de jour avec placard, une cuisine, un living avec terrasse, un water-closet avec lave-mains, un hall de nuit avec placard, une salle de bains, deux chambres avec terrasse, dont l'une avec placard.

b) en copropriété et indivision forcée :

trente-neuf/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

Dans la partie "Commissariat".

- une cage d'escalier. avec escalier ;
- une cage d'ascenseur avec ascenseur ;
- deux locaux sanitaires comprenant ensemble deux lavabos, deux waterclosets et un urinoir ;
- un hall avec guichet ;
- trois grands locaux ;
- un local C.A.B.J.;
- un bureau d'audition ;
- un laboratoire ;
- un palier avec escalier de secours.

Plan n°2.20 – quatrième étage

On y distingue :

(...)

B. Parties privatives.

Deux appartements A. et B. dénommé respectivement A.4 et B.4.

a) Dans la partie immeuble.

1. Un appartement "A" à gauche de l'immeuble en regardant celui-ci de la place Jean Van der Elst, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

un hall de jour avec placard, un living avec terrasse, une cuisine, un hall de nuit, un vestiaire, un water-closet avec lave-mains, une salle de bains, une chambre avec placard.

b) en copropriété et indivision forcée :

trente-deux millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

2. appartement "B" à droite de l'immeuble en regardant celui-ci de la Place Van der Elst, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

un hall de jour avec placard, une cuisine, un living avec terrasse, un water-closet avec lave-mains, un hall de nuit avec placard, une salle de bains, deux chambres avec terrasse, dont une avec placard.

b) en copropriété et indivision forcée :

trente-neuf/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

b) Dans la partie "Commissariat".

- une cage d'ascenseur avec ascenseur ;
- une cage d'escalier avec escalier ;
- deux locaux sanitaires, comprenant ensemble deux lavabos, deux water-closets et un urinoir ;
- un dégagement ;
- une salle de réunion agents spéciaux – inspecteurs ;
- une salle de -réunion officiers ;
- une grande pièce étant salle de réunion, de cours et réfectoire ;
- une cuisine ;
- un local C.A.B.P.J. ;
- deux locaux brigade protection de la jeunesse;
- une terrasse;
- un palier avec escalier de secours.

Plan n°3.30 – cinquième étage

(...)

B. Parties privatives.

a) Dans la partie immeuble modifié suivant plan modificatif annexé :

Trois appartements A, B et C dénommés respectivement A.5, B.5 et C.5.

1. un appartement "A" à gauche de l'immeuble en regardant celui-ci de la place Van der Elst, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall de jour avec placard, un living avec terrasse, une cuisine, une salle de bains avec water-closet ;

b) en copropriété et indivision forcée :

vingt/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

2. Un appartement "B" à droite de l'immeuble en regardant celui-ci de la place Van der Elst, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall, un living avec terrasse, une cuisine, un water-closet, une salle de bains;

b) en copropriété et indivision forcée :

vingt/millièmes indivis dans Les parties communes dont le terrain.

3. Un appartement "C" donnant sur la rue Auguste Danse, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall, un living avec terrasse et cour à manger, une cuisine, un water-closet, une chambre avec salle de bains;

b) en copropriété et indivision forcée :

vingt-cinq/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

b) Dans la partie "Commissariat".

- une cage d'ascenseur avec ascenseur et accès à la machinerie de l'ascenseur ;
- une cage d'escalier avec escalier;
- deux locaux sanitaires, comprenant ensemble deux lavabos, deux water-closets et un urinoir ;
- un dégagement ;
- un local radio ;
- un local ;
- une salle d'attente ;
- un local commissaire chef et secrétaire ;
- un water-closet avec lave-mains ;
- un palier avec escalier de secours ;
- une terrasse. »

Origine de propriété.

Il convient de se référer aux dispositions reprises auxdits actes de base et titres de propriété successifs notamment en ce qui concerne l'origine de propriété. La liste des copropriétaires restera annexée aux présentes.

CECI EXPOSE :

Le comparant nous a requis :

- D'établir un acte de base comprenant une association générale et deux sous-copropriétés, dénommées « OUEST VAN DER ELST » et « SUD DANSE »;
- De confirmer les quotités et la description des lots compris dans la sous-copropriété « OUEST VAN DER ELST » ;
- D'acter la modification des quotités et adapter la description des lots compris dans la sous-copropriété « SUD DANSE » sur base du permis d'urbanisme délivré par la commune d'Uccle en date du 29 décembre 2022 sous la référence 16-46338-2022, tel que modifié par le permis d'urbanisme délivré par la commune d'Uccle en date du 21 novembre 2023 sous la référence 16-47066-2023, notifié en date du 23 novembre 2023, et ayant pour objet de « revenir à la destination initiale du bâtiment à savoir un immeuble à appartements » et de « modifier l'aménagement intérieur et la façade avant » et des plans y annexés;
Sont également annexés aux présentes, les plans et le rapport motivé des quotités dressés par le géomètre-expert Alexis Wolf en date du 16 août 2023.

Il est rappelé aux présentes que seul le permis d'urbanisme et les plans y annexés ont valeur réglementaire. En cas de discordance entre les plans annexés au permis d'urbanisme et les plans du géomètre, les plans annexés au permis d'urbanisme priment.

Servitudes

Servitudes découlant de la division :

La division de l'ensemble immobilier dénommé « Résidence La Mairie » en deux sous-copropriétés et en parties communes générales peut amener entre les diverses sous-copropriétés, l'existence d'un état de choses constitutif de servitudes si ces entités appartenaient à des propriétaires différents.

Elles trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination de la personne prudente et diligente consacrées par les articles 3.119 et suivants du Code civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient exister d'un lot privatif sur l'autre ou d'une sous-copropriété sur l'autre ;
- des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduares, d'égouts, etc. ;
- du passage des canalisations et conduites de toute nature (conduits de cheminée, eau, énergie, communications, etc.) ;
- et de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les sous-copropriétés, les divers lots privatifs ou entre ceux-ci et les parties communes générales résultant des plans ci-avant mentionnés ou encore de l'usage des lieux.

Parmi ces servitudes, il convient de distinguer :

Les servitudes grevant une sous-copropriété, au profit de l'autre sous-copropriété et des lots privatifs qu'elle comporte, à savoir :

Servitude de passage grevant la sous-copropriété « OUEST VAN DER ELST » au profit de la sous-copropriété « SUD DANSE » et des lots privatifs dénommés « LOT P1 », « LOT P2 » et « LOT P3 » :

Il est constitué à charge de la sous-copropriété « OUEST VAN DER ELST » et au profit de la sous-copropriété « SUD DANSE » et des lots privatifs dénommés « LOT P1 », « LOT P2 » et « LOT P3 » à destination d'emplacements de parking, tels que repris sur le plan du sous-sol établi par le géomètre-expert Alexis WOLF, mentionné ci-dessus :

A. une servitude de passage permettant l'accès par l'entrée de garage sise Place Jean Van der Elst 24 et le sous-sol de la sous-copropriété « OUEST VAN DER ELST » aux parties communes de la sous-copropriété « SUD DANSE » et aux emplacements de parking situés dans le sous-sol de cette sous-copropriété

B. La servitude est constituée à titre gratuit et perpétuel.

C. Le passage est autorisé à pied, à vélo, en moto et en voiture.

D. Le passage restera libre en tout temps. Une interdiction de stationnement absolue s'applique à cet égard pour les usagers de toutes les entités, ainsi que pour leurs préposés et tous ceux qui se rendent dans ou viennent des propriétés respectives à charge et en faveur desquelles la présente servitude est constituée.

E. Les propriétaires des emplacements de parking situés au sous-sol de chaque sous-copropriété interviendront pour un/neuvième chacun dans les dépenses et frais d'entretien et d'éventuelles réparations afférents à ladite servitude.

Les servitudes grevant des lots privatifs au profit d'autres lots privatifs, à savoir :

Les sous-copropriétés « OUEST VAN DER ELST » et « SUD DANSE » sont grevées réciproquement l'une envers l'autre d'une servitude de passage à titre d'issue de secours, afin de permettre l'évacuation de toute personne dans toute situation d'urgence.

Sauf stipulations contraires du présent acte, l'ensemble de ces servitudes s'exerceront en tout temps, et il incombera au syndic général dans le cadre de sa mission générale de gestion et de surveillance de veiller à ce que l'exercice de celles-ci se fasse dans des conditions normales eu égard aux destinations diverses de ces servitudes ; le syndic général pourra établir tout règlement de police qu'il estimera nécessaire à l'exercice de ces servitudes.

L'assemblée générale plénière des copropriétaires sera également seule compétente pour adopter tout complément au règlement d'ordre intérieur faisant partie du présent acte, se rapportant à l'usage et à l'exercice de ces servitudes, notamment pour tout ce qui concerne les servitudes de passage public sur sol privé et/ou d'usage public de parties communes générales et/ou de parties communes particulières et/ou de parties privatives d'un lot ou d'une entité privative.

Validité de l'existence des unités de logement

Il est fait référence aux permis d'urbanisme précités entérinant le nombre de logements (12), et dont question ci-dessus.

A.1.1. PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Sur base d'une lettre adressée par la commune d'Uccle, le 20 juillet 2023, il est stipulé littéralement ce qui suit :

*« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques reçue en date du 27/03/2023, concernant le bien sis **Rue Auguste Danse 3 - Place Jean Vander Elst 24** cadastré Section **21616A0183/00X060**, 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 REGLEMENTAIRES REGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN :

1. En ce qui concerne la destination :

• Le Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 reprend le bien en zones d'habitation, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE).

• Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).

• Le bien n'est pas repris dans un permis de lotir.

2. En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis, sont d'application :

• Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT),

- Les prescriptions **du PRAS** précité ;
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;
- Les prescriptions des règlements communaux d'urbanisme (**RCU**) ;

3. En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

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

Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>. Le périmètre des PPAS, des PL et des RCU sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be. leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT). Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.

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

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

5. En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :

A notre connaissance, le bien n'est ni classé comme monument ou site, ni en voie de l'être, ni inscrit sur la liste de sauvegarde ou en voie de l'être, ni inscrit sur l'inventaire du patrimoine immobilier ou en voie de l'être.

6. En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités :

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

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

La voirie le long de laquelle se situe le bien n'a pas fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par arrêté royal. Les limites sont, si nécessaire, à faire contrôler en soumettant un plan de bornage au géomètre communal ;

8. Autres renseignements :

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

- 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 ne se situe pas en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation

- Le bien ne se situe pas dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine 2020 ;

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

- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DURL ;

- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec VIVAQUA;

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

CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROIT D'EMPHYTHEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE :

1. En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :

• **Les permis d'environnement suivants ont été délivrés :**

N° de dossier	Installations autorisées	Décision	Date	Validité
PE-10722-2023	Exploitation d'un parking	Délivré	14/03/2023	13/03/2038

• **Les demandes d'autorisation d'urbanisme suivantes ont été introduites:**

N° de dossier	Objet	Décision	Date
16-27544-1975	Démolition de 2 immeubles et construction d'un immeuble à appartements	Délivré	19/01/1976
16-44233-2018	revenir à la destination initiale du bâtiment, à savoir un immeuble à appartements	Délivré	04/06/2019
16-46338-2022	revenir à la destination initiale du bâtiment, à savoir un immeuble à appartements	Délivré	29/12/2022
16-47066-2023	Permis modificatif du permis octroyé le 29/12/2022 (PU 16-46338-22) : Modifier l'aménagement intérieur; façade avant agrandissement du châssis au 4e étage	En cours d'instruction.	

La vérification de la conformité du bien aux derniers permis d'urbanisme octroyés n'incombe pas au Collège des Bourgmestre et Echevins. Les permis d'urbanisme sont consultables au Service de l'Urbanisme, uniquement sur rendez-vous (à prendre sur le site de la Commune d'Uccle - consultation d'archives). Nous attirons votre attention sur le fait que pour une même affectation, le glossaire des libellés renseignés aux plans a pu évoluer au cours du temps.

2. En ce qui concerne l'affectation :

Le logement constitue la dernière affectation licite du bien. Un immeuble rez +5 comprenant 12 logements + un local affecté au bureau au rez de chaussée).

3. En ce qui concerne les constats d'infraction :

L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction. »

GESTION DES SOLS POLLUES

Le comparant reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du 17 février 2023 et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle sur laquelle sont érigés les biens.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit : « *Catégorie : aucune. La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol* »

Le comparant déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans les biens.

Cet exposé fait, le comparant nous a requis d'acter en la forme authentique l'acte de base comprenant une association principale et deux sous-copropriétés et le règlement de copropriété qui forment ensemble les statuts de l'ensemble immobilier, ainsi que le règlement d'ordre intérieur.

ADAPTATION :

TITRE I.- ACTE DE BASE DE L'ASSOCIATION PRINCIPALE DENOMMEE « RESIDENCE LA MAIRIE »

CHAPITRE I.- DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

I. Description de l'ensemble immobilier

COMMUNE D'UCCLE – sixième division

L'ensemble immobilier dénommé « Résidence La Mairie », sis à l'angle de la place Jean Van Der Elst, au numéro 24, et de la Rue Auguste Danse, au numéro 3, cadastré selon titre section A numéro 183/h/21 et 183/g/21n et selon extrait récent de la matrice cadastrale section A numéro 0183X60P0000.

ORIGINE DE PROPRIETE TRENTENAIRE

Il convient de se référer aux dispositions reprises auxdits actes de base et titres de propriété successifs notamment en ce qui concerne l'origine de propriété. La liste des copropriétaires restera annexée aux présentes.

II. Mise sous le régime de la copropriété forcée

Le comparant déclare que le bien a été placé sous le régime de la copropriété forcée suite à l'acte de base reçu par le Notaire Edwin VAN LAETHEM, ayant résidé à Ixelles, en date du 8 décembre 1976, dûment transcrit et par l'acte de base modificatif reçu par le même notaire, en date du 25 septembre 1978, dûment transcrit, de sorte que le bien est actuellement divisé en mille/millièmes (1.000/1.000) indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables des parties privatives, lesquels seront exprimés en dix mille/dix millièmes (10.000/10.000) dans la description des quotes-parts dans les parties communes générales attribuées à chaque lot privatif de chaque association partielle telle qu'elle figurera dans le chapitre II, §2, ci-après, soit 4.220/10.000 (correspondant à 422/1.000) indivis attribués à la sous-copropriété « OUEST VAN DER ELST » et 5.780/10.000 (correspondant à 578/1.000) indivis attribués à la sous-copropriété « SUD DANSE ».

Les parties communes de l'indivision principale et des associations partielles appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée ci-après. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires. Les actes relatifs uniquement aux parties communes seront transcrits au bureau sécurité juridique compétent exclusivement au nom de l'association des copropriétaires.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou toute constitution de droits réels grevant un lot privatif emportera non seulement aliénation ou charge de la propriété privative mais aussi de la quote-part des parties communes qui y est inséparablement attachée.

CHAPITRE II.- DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES GENERALES - FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES GENERALES AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE

§ 1 - DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES GENERALES

Les parties communes générales de l'ensemble immobilier sont constituées limitativement des éléments suivants :

- **Le terrain.**
- **La façade.**
- **La toiture**

Les dépenses et frais liés à la transformation, le remplacement, l'entretien et/ou la réparation de ces parties communes générales restent à charge exclusive de la sous-copropriété pour laquelle ces interventions seront effectuées.

En cas de doute, la question sera tranchée souverainement par l'assemblée générale plénière des copropriétaires. Dans ce cas, la notion d'utilité générale pour l'ensemble immobilier dénommé « Résidence La Mairie » doit servir de critère pour déterminer si une partie est commune générale ou pas.

§ 2 - FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES GENERALES AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE

Les quotes-parts dans les parties communes générales de chaque lot privatif de chaque association partielle sont fixées conformément à l'acte de base, à l'acte de base modificatif et au rapport du géomètre précités :

A.- ASSOCIATION PARTIELLE DENOMMEE « OUEST VAN DER ELST » :
En copropriété et indivision forcée :

1° Au niveau du sous-sol :	
- Six emplacements de parking « 14 » à « 19 », 50/10.000 chacun, soit	300/10.000
2° Au niveau du rez-de-chaussée :	
- L'appartement dénommé « profession libérale »	280/10.000
- Un studio	150/10.000
3° Au niveau du premier étage :	
- L'appartement dénommé « A.1 »	320/10.000
- L'appartement dénommé « B.1 »	390/10.000
4° Au niveau du deuxième étage :	
- L'appartement dénommé « A.2 »	320/10.000
- L'appartement dénommé « B.2 »	390/10.000
5° Au niveau du troisième étage :	
- L'appartement dénommé « A.3 »	320/10.000
- L'appartement dénommé « B.3 »	390/10.000
6° Au niveau du quatrième étage :	
- L'appartement dénommé « A.4 »	320/10.000
- L'appartement dénommé « B.4 »	390/10.000
5° Au niveau du cinquième étage :	
- L'appartement dénommé « A.5 »	200/10.000
- L'appartement dénommé « B.5 »	200/10.000
- L'appartement dénommé « C.5 »	250/10.000
B.- ASSOCIATION PARTIELLE DENOMMEE « SUD DANSE » :	
<i>En copropriété et indivision forcée :</i>	
1° Au niveau du sous-sol :	
- La cave dénommée « LOT C1 »	40/10.000
- La cave dénommée « LOT C2 »	30/10.000
- La cave dénommée « LOT C3 »	30/10.000
- La cave dénommée « LOT C4 »	30/10.000
- La cave dénommée « LOT C5 »	30/10.000
- La cave dénommée « LOT C6 »	30/10.000
- La cave dénommée « LOT C7 »	30/10.000
- La cave dénommée « LOT C8 »	30/10.000
- La cave dénommée « LOT C9 »	30/10.000
- La cave dénommée « LOT C10 »	30/10.000
- La cave dénommée « LOT C11 »	30/10.000
- La cave dénommée « LOT C12 »	30/10.000
- La cave dénommée « LOT C13 »	40/10.000
- L'emplacement de parking dénommé « LOT P1 »	34/10.000
- L'emplacement de parking dénommé « LOT P2 »	31/10.000
- L'emplacement de parking dénommé « LOT P3 »	32/10.000
2° Au niveau du rez-de-chaussée :	
- L'emplacement de parking dénommé « LOT P4 »	31/10.000
- L'emplacement de parking dénommé « LOT P5 »	31/10.000
- L'emplacement de parking dénommé « LOT P6 »	31/10.000
- L'emplacement de parking dénommé « LOT P7 »	31/10.000
- L'emplacement de parking dénommé « LOT P8 »	31/10.000
- L'emplacement de parking dénommé « LOT P9 »	34/10.000
- L'emplacement de parking dénommé « LOT P10 »	30/10.000
- L'emplacement de parking dénommé « LOT P11 »	31/10.000
- Le bureau dénommé « LOT 0 »	493/10.000
3° Au niveau du premier étage :	
- L'appartement dénommé « LOT 1C »	499/10.000
- Le studio dénommé « LOT 1D »	223/10.000
- L'appartement dénommé « LOT 1E »	406/10.000
4° Au niveau du deuxième étage :	
- L'appartement dénommé « LOT 2C »	499/10.000

- Le studio dénommé « LOT 2D »	223/10.000
- L'appartement dénommé « LOT 2E »	406/10.000
5° Au niveau du troisième étage :	
- L'appartement dénommé « LOT 3C »	614/10.000
- L'appartement dénommé « LOT 3E »	535/10.000
6° Au niveau du quatrième étage :	
- L'appartement dénommé « LOT 4C »	602/10.000
- L'appartement dénommé « LOT 4E »	375/10.000
7° Au niveau du cinquième étage :	
- Le studio dénommé « LOT 5C »	261/10.000
- Le studio dénommé « LOT 5E »	256/10.000

Conformément à la loi, la quote-part des parties communes générales 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.

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 d'un 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 plénière des copropriétaires de l'association principale prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Toutefois :

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

- lorsque l'assemblée générale plénière, 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. Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale plénière statuant à la majorité absolue. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété

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

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

TITRE II.- ACTE DE BASE DE L'ASSOCIATION PARTIELLE DENOMMEE « OUEST VAN DER ELST »

§ 1 - Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux dans la sous-copropriété. Détermination de leur caractère privatif ou commun

1. Sol et sous-sol

Toute la parcelle bâtie en sous-sol est commune. Toutefois, le terrain est un élément commun général de l'ensemble immobilier et fait partie de l'association principale « Résidence la Mairie ».

2. 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.

3. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

Le mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur est purement mitoyen puisqu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'il sépare.

La cloison séparant deux terrasses dont la jouissance privative a été attribuée à chaque lot privatif est commune.

4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

Le mur séparant un lot privatif de locaux communs doit être considéré comme mitoyen.

5. 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.

6. 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.

7. Plafonds et planchers - Gros œuvre

Le gros œuvre des sols et plafonds est un élément commun.

8. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que les revêtements, parquets ou carrelages posés sur des sols communs, sont communs.

9. Cheminées

Les coffres, conduits et souches de cheminée sont communs.

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

10. Toit

Le toit est un élément commun général de l'ensemble immobilier et fait partie de l'association principale « Résidence la Mairie ». 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.

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

11. Façades

La façade est un gros mur et, par conséquent, une partie commune générale de l'ensemble immobilier « Résidence la Mairie ». Elle fait partie de l'association principale.

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 sont communs.

12. Escalier

L'escalier est commun. Il l'est dans toutes ses sections et les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures pour refuser de participer aux frais communs y relatifs.

Il faut entendre par « escalier » non seulement les marches en pierre, granito ou autre, mais tout ce qui en constitue l'accessoire comme la cage, 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.

13. 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, du gaz, de l'électricité et du téléphone.

14. 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, l'ascenseur et sa machinerie, les dégagements du sous-sol, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, la rampe d'accès au garage, l'aire de manœuvre du garage, 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.

15. Locaux à usage commun

Sont également parties communes les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, les paliers ; en sous-sol, la rampe d'accès au garage, l'aire de manœuvre dans le garage, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité, la cabine du transformateur du courant électrique et les tuyauteries communes de distribution.

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

16. Balcons et terrasses

Les balcons et terrasses ainsi que leurs accessoires (étanchéité, chape isolante, béton des hourdis, garde-corps et balustrades) étant des éléments de la façade, sont communs à l'exception des revêtements (carrelages...) qui constituent des éléments privatifs rattachés au lot privatif qui en a la jouissance. Toutefois, les frais de renouvellement de ces revêtements nécessités par des travaux aux éléments communs, incombent à l'association des copropriétaires. Les travaux devront être effectués sous la surveillance du syndic. Par contre, ces travaux seront à charge du lot privatif concerné, si le copropriétaire n'entretient pas les revêtements des balcons ou terrasses en personne prudente et diligente. Ce renouvellement devra être exécuté avec des matériaux, au moins, de qualité similaire à l'ancien revêtement au choix du copropriétaire concerné dans le respect de l'harmonie de l'immeuble.

17. Jardin

La jouissance des jardins devant l'immeuble à appartements est commune.

Il est attribué aux propriétaires des lots privatifs du rez-de-chaussée, l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels des parties de sol commun non bâti dépendant de l'indivision principale, aménagées en jardins.

18. Ascenseur

L'ascenseur est un élément commun. Il constitue un accessoire du rez-de-chaussée et est dès lors d'usage commun, ce qui implique notamment que les propriétaires des lots privatifs situés au rez-de-chaussée interviennent également dans toutes les charges de cet élément commun, à l'exclusion des charges d'entretien s'ils n'ont pas l'usage objectif de cet ascenseur.

Le terme "ascenseur" doit être entendu dans son sens large : tant la cabine et le mécanisme, la gaine et les locaux que l'installation située dans le sous-sol, sous les combles ou éventuellement sur le toit.

19. Chauffage central

La chaudière servant au chauffage des lots privatifs et des parties communes est un élément commun.

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

20. 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.

21. 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.

22. Murs de clôture

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

Si la jouissance privative du jardin a été attribuée à un lot privatif, les clôtures n'en sont pas moins communes. Elles sont en outre mitoyennes si elles séparent plusieurs lots privatifs.

23. Fenêtres

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets et persiennes sont des parties privatives, à l'exception des fenêtres et portes-fenêtres des parties communes qui sont communes, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie des façades de l'immeuble.

24. 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.

25. Tentes solaires

Les tentes solaires sont des éléments privatifs. Leur placement, remplacement et entretien constituent une charge privative à chaque lot privatif.

§ 2 – DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DETERMINATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE FAISANT PARTIE DE L'ASSOCIATION PARTIELLE

Les parties privatives de l'immeuble érigé sur les zones destinées à la bâtisse sont définies ci-dessous. Leur description et les quotes-parts dans les parties communes attribuées à cette sous-copropriété sont celles figurant et fixées dans l'acte de base initial et l'acte de base modificatif tels que mentionnés ci-dessus et reproduits par extraits ci-dessous :

Plan n°2.01 – sous-sol

On y distingue :

(...)

Parties privatives :

(...)

1. onze caves numérotées de un à onze inclus destinées à être rattachées chacune, au moment de la vente, à un appartement dont elle deviendra alors l'accessoire inséparable : leur échange ne sera permis qu'entre propriétaires d'éléments privatifs dans l'immeuble.

Elles comprennent chacune le local proprement dit avec sa porte.

Elles ne comportent pas de quotités indivises dans les parties communes en tant que telles.

2. six emplacements numérotés de quatorze à dix-neuf comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit;

b) en copropriété et indivision forcée : cinq/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

Plan n°2.00 – rez-de-chaussée.

On y distingue :

(...)

B. Parties privatives.

(...)

1. Un appartement dénommé " Profession libérale ", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Une grande pièce de séjour, un local "sanitaire" comprenant un lavabo, un water-closet et un placard;

b) en copropriété et indivision forcée :

Vingt-huit millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

2. Un studio comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un living, un dégagement, une cuisine, une salle de bains avec water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée : quinze/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

Plan numéro 2.10 – étage type premier étage

On y distingue :

(...)

B. Parties Privatives.

(...)

Deux appartements A. et B. dénommés respectivement A.1. et B.1.

1. Un appartement "A" à gauche de l'immeuble en regardant celui-ci de la place Van der Elst, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall de jour avec placard, un living avec terrasse, une cuisine, un hall de nuit, un vestiaire, un water-closet avec lave-mains, une salle de bains, une chambre avec placard.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-deux/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

2. Un appartement « B » à droite de l'immeuble en regardant celui-ci de la place Jean Van der Elst, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall de jour avec placard, une cuisine, un living avec terrasse, un water-closet avec lave mains, un hall de nuit avec placard, une salle de bains avec deux lavabos, deux chambres avec terrasse, dont l'une avec placard.

b) en copropriété et indivision forcée :

trente-neuf/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

Plan n°2.10 – Etage type – deuxième étage.

On y distingue :

(...)

B. Parties privatives.

(...)

Deux appartements A. et B. dénommés respectivement A.3 et B.2 :

1. Un appartement "A" à gauche de l'immeuble en regardant celui-ci de la place Van der Elst, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

un hall de jour avec placard, un living avec terrasse, une cuisine, un hall de nuit, un vestiaire, un water-closet avec lave-mains, une salle de bains, une chambre avec placard.

b) en copropriété et indivision forcée :

trente-deux / millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

2. Un appartement "B" à droite de l'immeuble en regardant celui-ci de la Place Van der Elst, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall de jour avec placard, une cuisine, un living avec terrasse, un water-closet avec lave-mains, un hall de nuit avec placard, une salle de bains avec deux lavabos, deux chambres avec terrasse dont l'une avec placard.

b) en copropriété et indivision forcée :

trente-neuf/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

Plan n°2.10 – Etage type troisième étage.

On y distingue :

(...)

B. Parties privatives.

(...)

Deux appartements A. et B. dénommés respectivement A.3 et B.3 :

1. Un appartement "A" à gauche de l'immeuble en regardant celui-ci de la place Jean Van der Els, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall de jour avec placard, un living avec terrasse, une cuisine, un hall de nuit, un vestiaire, un water-closet avec lave-mains, une salle de bains, une chambre avec placard.

b) en copropriété et indivision forcée :

trente-deux millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

Un appartement "B" à droite de l'immeuble en regardant celui-ci de la Place Van der Elst, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall de jour avec placard, une cuisine, un living avec terrasse, un water-closet avec lave-mains, un hall de nuit avec placard, une salle de bains, deux chambres avec terrasse, dont l'une avec placard.

b) en copropriété et indivision forcée :

trente-neuf/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

Plan n°2.20 – quatrième étage

On y distingue :

(...)

B. Parties privatives.

(...)

Deux appartements A. et B. dénommé respectivement A.4 et B.4.

(...)

1. Un appartement "A" à gauche de l'immeuble en regardant celui-ci de la place Jean Van der Elst, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall de jour avec placard, un living avec terrasse, une cuisine, un hall de nuit, un vestiaire, un water-closet avec lave-mains, une salle de bains, une chambre avec placard.

b) en copropriété et indivision forcée :

trente-deux millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

2. appartement "B" à droite de l'immeuble en regardant celui-ci de la Place Van der Elst, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall de jour avec placard, une cuisine, un living avec terrasse, un water-closet avec lave-mains, un hall de nuit avec placard, une salle de bains, deux chambres avec terrasse, dont une avec placard.

b) en copropriété et indivision forcée :

trente-neuf/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

Plan n°3.30 – cinquième étage

(...)

B. Parties privatives.

(...)

Trois appartements A, B et C dénommés respectivement A.5, B.5 et C.5.

1. un appartement "A" à gauche de l'immeuble en regardant celui-ci de la place Van der Elst, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall de jour avec placard, un living avec terrasse, une cuisine, une salle de bains avec water-closet ;

b) en copropriété et indivision forcée :

vingt/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

2. Un appartement "B" à droite de l'immeuble en regardant celui-ci de la place Van der Elst, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall, un living avec terrasse, une cuisine, un water-closet, une salle de bains;

b) en copropriété et indivision forcée :

vingt/millièmes indivis dans Les parties communes dont le terrain.

3. Un appartement "C" donnant sur la rue Auguste Danse, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall, un living avec terrasse et cour à manger, une cuisine, un water-closet, une chambre avec salle de bains;

b) en copropriété et indivision forcée :

vingt-cinq/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

TITRE III.- ACTE DE BASE DE L'ASSOCIATION PARTIELLE DENOMMEE « SUD DANSE »

§ 1 - Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux dans la sous-copropriété. Détermination de leur caractère privatif ou commun

1. Sol et sous-sol

Toute la parcelle bâtie en sous-sol est commune. Toutefois, le terrain est un élément commun général de l'ensemble immobilier et fait partie de l'association principale « Résidence la Mairie ».

2. 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.

3. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

Le mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur est purement mitoyen puisqu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'il sépare.

La cloison séparant deux terrasses dont la jouissance privative a été attribuée à chaque lot privatif est commune.

4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

Le mur séparant un lot privatif de locaux communs doit être considéré comme mitoyen.

5. 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.

6. 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.

7. Plafonds et planchers - Gros œuvre

Le gros œuvre des sols et plafonds est un élément commun.

8. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que les revêtements, parquets ou carrelages posés sur des sols communs, sont communs.

9. Cheminées

Les coffres, conduits et souches de cheminée sont communs.

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

10. Toit

Le toit est un élément commun général de l'ensemble immobilier et fait partie de l'association principale « Résidence la Mairie ». 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.

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

11. Façades

La façade est un gros mur et, par conséquent, une partie commune générale de l'ensemble immobilier. Elle fait partie de l'association principale « Résidence la Mairie ».

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 terrasses avec leurs accessoires sont communs.

12. Escalier

L'escalier est commun. Il l'est dans toutes ses sections et les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures pour refuser de participer aux frais communs y relatifs.

Il faut entendre par « escalier » non seulement les marches en pierre, granito ou autre, mais tout ce qui en constitue l'accessoire comme la cage, 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.

13. 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, du gaz, de l'électricité et du téléphone.

14. 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, l'ascenseur et sa machinerie, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, la rampe d'accès au garage, l'aire de manœuvre du garage, les locaux destinés aux compteurs, 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.

15. Locaux à usage commun

Sont également parties communes les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, les paliers ; en sous-sol, l'aire de manœuvre dans le garage, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité, la cabine du transformateur du courant électrique et les tuyauteries communes de distribution.

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

16. Terrasses

Les terrasses ainsi que leurs accessoires (étanchéité, chape isolante, béton des hourdis, garde-corps et balustrades) étant des éléments de la façade, sont communs à l'exception des revêtements (carrelages...) qui constituent des éléments privés rattachés au lot privatif qui en a la jouissance. Toutefois, les frais de renouvellement de ces revêtements nécessités par des travaux aux éléments communs, incombent à l'association des copropriétaires. Les travaux devront être effectués sous la surveillance du syndic. Par contre, ces travaux seront à charge du lot privatif concerné, si le copropriétaire n'entretient pas les revêtements des balcons ou terrasses en bon père de famille. Ce renouvellement devra être exécuté avec des matériaux, au moins, de qualité similaire à l'ancien revêtement au choix du copropriétaire concerné dans le respect de l'harmonie de l'immeuble.

17. Jardin

Pas d'application.

18. Ascenseur

L'ascenseur est un élément commun. Il constitue un accessoire du rez-de-chaussée et est dès lors d'usage commun, ce qui implique notamment que les propriétaires des lots privés situés au rez-de-chaussée interviennent également

dans toutes les charges de cet élément commun, à l'exclusion des charges d'entretien s'ils n'ont pas l'usage objectif de cet ascenseur.

Le terme "ascenseur" doit être entendu dans son sens large : tant la cabine et le mécanisme, la gaine et les locaux que l'installation située dans le sous-sol, sous les combles ou éventuellement sur le toit.

19. Chauffage central

La chaudière servant au chauffage des lots privatifs et des parties communes est un élément commun.

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

20. 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.

21. 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.

22. Murs de clôture

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

Elles sont en outre mitoyennes si elles séparent plusieurs lots privatifs.

23. Fenêtres

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets et persiennes sont des parties privatives, à l'exception des fenêtres et portes-fenêtres des parties communes qui sont communes, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie des façades de l'immeuble.

24. 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.

25. Tentes solaires

Les tentes solaires sont des éléments privatifs. Leur placement, remplacement et entretien constituent une charge privative à chaque lot privatif.

§ 2 – DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DETERMINATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE FAISANT PARTIE DE L'ASSOCIATION PARTIELLE

Les parties privatives de l'immeuble érigé sur les zones destinées à la bâtisse sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans ci-annexés. Les quotes-parts dans les parties communes attribuées à cette sous-copropriété sont fixées conformément au rapport motivé du géomètre-expert ci-joint.

1° AU NIVEAU DU SOUS-SOL :

1/ L'emplacement de parking dénommé « LOT P1 », comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

L'emplacement de parking proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

Trente-quatre / cinq mille sept cent quatre-vingtièmes indivis des parties communes.

Précadastration : **183 X60 P0046**

2/ L'emplacement de parking dénommé « LOT P2 », comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :
L'emplacement de parking proprement dit.
b) en copropriété et indivision forcée :
Trente-et-un / cinq mille sept cent quatre-vingtièmes indivis des parties communes.

Précadastration : **183 X60 P0047**

3/ **L'emplacement de parking dénommé « LOT P3 », comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :
L'emplacement de parking proprement dit.
b) en copropriété et indivision forcée :
Trente-deux / cinq mille sept cent quatre-vingtièmes indivis des parties communes.

Précadastration : **A 183 X60 P0048**

4/ **La cave dénommée « LOT C1 », comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :
La cave proprement dite avec sa porte.
b) en copropriété et indivision forcée :
Quatre / cinq mille sept cent quatre-vingtièmes indivis des parties communes.

Précadastration : **A 183 X60 P0033**

5/ **La cave dénommée « LOT C2 », comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :
La cave proprement dite avec sa porte.
b) en copropriété et indivision forcée :
Trois / cinq mille sept cent quatre-vingtièmes indivis des parties communes.

Précadastration : **A 183 X60 P0034**

6/ **La cave dénommée « LOT C3 », comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :
La cave proprement dite avec sa porte.
b) en copropriété et indivision forcée :
Trois / cinq mille sept cent quatre-vingtièmes indivis des parties communes.

Précadastration : **A 183 X60 P0035**

7/ **La cave dénommée « LOT C4 », comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :
La cave proprement dite avec sa porte.
b) en copropriété et indivision forcée :
Trois / cinq mille sept cent quatre-vingtièmes indivis des parties communes.

Précadastration : **A 183 X60 P0036**

8/ **La cave dénommée « LOT C5 », comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :
La cave proprement dite avec sa porte.
b) en copropriété et indivision forcée :
Trois / cinq mille sept cent quatre-vingtièmes indivis des parties communes.

Précadastration : **A 183 X60 P0037**

9/ **La cave dénommée « LOT C6 », comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :
La cave proprement dite avec sa porte.
b) en copropriété et indivision forcée :
Trois / cinq mille sept cent quatre-vingtièmes indivis des parties communes.

Précadastration : **A 183 X60 P0038**

10/ **La cave dénommée « LOT C7 », comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :
La cave proprement dite avec sa porte.
b) en copropriété et indivision forcée :
Trois / cinq mille sept cent quatre-vingtièmes indivis des parties communes.

Précadastration : **A 183 X60 P0039**

11 / **La cave dénommée « LOT C8 », comprenant :**

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

b) en copropriété et indivision forcée :

Trois / cinq mille sept cent quatre-vingtièmes indivis des parties communes.

Précadastration : **A 183 X60 P0040**

12/ **La cave dénommée « LOT C9 », comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

Trois / cinq mille sept cent quatre-vingtièmes indivis des parties communes.

Précadastration : **A 183 X60 P0041**

13/ **La cave dénommée « LOT C10 », comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

Trois / cinq mille sept cent quatre-vingtièmes indivis des parties communes.

Précadastration : **A 183 X60 P0042**

14/ **La cave dénommée « LOT C11 », comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

Trois / cinq mille sept cent quatre-vingtièmes indivis des parties communes.

Précadastration : **A 183 X60 P0043**

15/ **La cave dénommée « LOT C12 », comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

Trois / cinq mille sept cent quatre-vingtièmes indivis des parties communes.

Précadastration : **A 183 X60 P0044**

16/ **La cave dénommée « LOT C13 », comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

Quatre / cinq mille sept cent quatre-vingtièmes indivis des parties communes.

Précadastration : **A 183 X60 P0045**

2° **AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE :**

17/ **L'emplacement de parking dénommé « LOT P4 », comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

Trente-et-un / cinq mille sept cent quatre-vingtièmes indivis des parties communes.

Précadastration : **A 183 X60 P0049**

18/ **L'emplacement de parking dénommé « LOT P5 », comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

Trente-et-un / cinq mille sept cent quatre-vingtièmes indivis des parties communes.

Précadastration : **A 183 X60 P0050**

19/ **L'emplacement de parking dénommé « LOT P6 », comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

Trente-et-un / cinq mille sept cent quatre-vingtièmes indivis des parties communes.

Précadastration : **A 183 X60 P0051**

20/ 1/ **L'emplacement de parking dénommé « LOT P7 », comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking proprement dit.
b) en copropriété et indivision forcée :
Trente-et-un / cinq mille sept cent quatre-vingtièmes indivis des parties communes.

Précadastration : **A 183 X60 P0052**

21/ **L'emplacement de parking dénommé « LOT P8 », comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

Trente-et-un / cinq mille sept cent quatre-vingtièmes indivis des parties communes.

Précadastration : **A 183 X60 P0053**

22/ **L'emplacement de parking dénommé « LOT P9 », comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

Trente-quatre / cinq mille sept cent quatre-vingtièmes indivis des parties communes.

Précadastration : **A 183 X60 P0054**

23/ **L'emplacement de parking dénommé « LOT P10 », comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

Trente / cinq mille sept cent quatre-vingtièmes indivis des parties communes.

Précadastration : **A 183 X60 P0055**

24/ **L'emplacement de parking dénommé « LOT P11 », comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

Trente-et-un / cinq mille sept cent quatre-vingtièmes indivis des parties communes.

Précadastration : **A 183 X60 P0056**

25/ **Le bureau (profession libérale) dénommé « LOT 0 », comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

Le bureau proprement dite.

b) en copropriété et indivision forcée :

Quatre cent nonante-trois/ cinq mille sept cent quatre-vingtièmes indivis des parties communes.

Précadastration : **A 183 X60 P0020**

2 ° AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE :

26/ **L'appartement dénommé « LOT 1C », situé à gauche du premier étage comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall, un séjour/ cuisine/salle à manger, deux chambres, une salle de douche, une salle de bain, un WC et un vestiaire.

b) en copropriété et indivision forcée :

Quatre cent nonante-neuf/ cinq mille sept cent quatre-vingtièmes indivis des parties communes.

c) en jouissance privative et exclusive :

La terrasse à charge d'entretien.

Précadastration : **A 183 X60 P0021**

27/ **Le studio dénommé « LOT 1D », situé au centre du premier étage, comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall, une cuisine/salon/salle à manger, un coin à coucher, une buanderie, une salle de douche et un WC.

b) en copropriété et indivision forcée :

Deux cent vingt-trois/ cinq mille sept cent quatre-vingtièmes indivis des parties communes.

Précadastration : **A 183 X60 P0022**

28/ L'appartement dénommé « LOT 1E », situé à droite du premier étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, un séjour/cuisine/salle à manger, un hall de nuit, une salle de bain, deux chambres, un vestiaire et un WC.

b) en copropriété et indivision forcée :

Quatre cent six/ cinq mille sept cent quatre-vingtièmes indivis des parties communes.

c) en jouissance privative et exclusive :

La terrasse à charge d'entretien.

Précadastration : **A 183 X60 P0023**

3° AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE :

29/ L'appartement dénommé « LOT 2C », situé à gauche du deuxième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall, un séjour/ cuisine/salle à manger, deux chambres, une salle de douche, une salle de bain, un WC et un vestiaire.

b) en copropriété et indivision forcée :

Quatre cent nonante-neuf / cinq mille sept cent quatre-vingtièmes indivis des parties communes.

c) en jouissance privative et exclusive :

La terrasse à charge d'entretien.

Précadastration : **A 183 X60 P0024**

30/ Le studio dénommé « LOT 2D », situé au centre du deuxième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall, une cuisine/ salon/salle à manger, un coin à coucher, une buanderie, une salle de douche et un WC.

b) en copropriété et indivision forcée :

Deux cent vingt-trois / cinq mille sept cent quatre-vingtièmes indivis des parties communes.

Précadastration : **A 183 X60 P0025**

31/ L'appartement dénommé « LOT 2E », situé à droite du deuxième étage, comprenant :

b) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, un séjour/ cuisine/salle à manger, un hall de nuit, une salle de bain, deux chambres, un vestiaire et un WC.

b) en copropriété et indivision forcée :

Quatre cent six / cinq mille sept cent quatre-vingtièmes indivis des parties communes.

c) en jouissance privative et exclusive :

La terrasse à charge d'entretien.

Précadastration : **A 183 X60 P0026**

4° AU NIVEAU DU TROISIEME ETAGE :

32/ L'appartement dénommé « LOT 3C », situé à gauche du troisième étage, comprenant :

c) en propriété privative et exclusive :

Un hall, un séjour/ cuisine/salle à manger, trois chambres, une salle de douche, une salle de bain, un vestiaire et un WC.

b) en copropriété et indivision forcée :

Six cent quatorze / cinq mille sept cent quatre-vingtièmes indivis des parties communes.

c) en jouissance privative et exclusive :

La terrasse à charge d'entretien.

Précadastration : **A 183 X60 P0027**

33/ L'appartement dénommé « LOT 3E », situé à droite du troisième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, un séjour/cuisine, une chambre avec salle de bain et un dressing, un hall de nuit, deux chambres, une salle de bain, un vestiaire et un WC

b) en copropriété et indivision forcée :

Cinq cent trente-cinq / cinq mille sept cent quatre-vingtièmes indivis des parties communes.

c) en jouissance privative et exclusive :

La terrasse à charge d'entretien.

Précadastration : **A 183 X60 P0028**

5° AU NIVEAU DU QUATRIEME ETAGE :

34/ L'appartement dénommé « LOT 4C », situé à gauche du quatrième étage, comprenant :

b) en propriété privative et exclusive :

Un hall, un séjour/cuisine/salle à manger, un hall de nuit, une buanderie, un WC, une chambre avec une salle de bain, une chambre avec un dressing et une salle de bain, un vestiaire et un WC.

b) en copropriété et indivision forcée :

Six cent deux / cinq mille sept cent quatre-vingtièmes indivis des parties communes.

c) en jouissance privative et exclusive :

La terrasse à charge d'entretien.

Précadastration : **A 183 X60 P0029**

35/ L'appartement dénommé « LOT 4E », situé à droite du quatrième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall, un séjour/salle à manger, une cuisine, deux chambres, une salle de bain, un vestiaire et un WC.

b) en copropriété et indivision forcée :

Trois cent septante-cinq / cinq mille sept cent quatre-vingtièmes indivis des parties communes.

c) en jouissance privative et exclusive :

La terrasse à charge d'entretien.

Précadastration : **A 183 X60 P0030**

5° AU NIVEAU DU CINQUIEME ETAGE :

36/ Le studio dénommé « LOT 5C », situé à gauche du cinquième étage, comprenant :

c) en propriété privative et exclusive :

Un séjour, une cuisine, une salle à manger, un coin à coucher, une salle de bain, un vestiaire et un WC

b) en copropriété et indivision forcée :

Deux cent soixante et un / cinq mille sept cent quatre-vingtièmes indivis des parties communes.

c) en jouissance privative et exclusive :

La terrasse à charge d'entretien.

Précadastration : **A 183 X60 P0031**

37/ Le studio dénommé « LOT 5E », situé à droite du cinquième étage, comprenant :

b) en propriété privative et exclusive :

Un séjour/cuisine/salle à manger, un coin à coucher, une salle de bain, un vestiaire et un WC.

b) en copropriété et indivision forcée :

Deux cent cinquante-six / cinq mille sept cent quatre-vingtièmes indivis des parties communes.

c) en jouissance privative et exclusive :

La terrasse à charge d'entretien.

Précadastration : **A 183 X60 P0032**

Conformément à la loi, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative de cette association partielle 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 établi par le géomètre-expert Alexis WOLF, prénommé.

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.

Toutefois :

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

- lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux 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. Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété

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

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

TITRE IV.- REGLEMENT DE COPROPRIETE APPLICABLES A TOUTES LES ASSOCIATIONS (générale et partielles)

CHAPITRE I - EXPOSÉ GÉNÉRAL

Article 1. - Définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend notamment :

- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes,
- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que les clauses et les sanctions relatives au paiement des charges,
- les dispositions relatives aux assurances.

Les dispositions qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues par la loi et le présent règlement; elles seront opposables aux tiers par la transcription des présents statuts

Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions prévues ci-après.

CHAPITRE II - DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIÉTAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES

Article 2. - Destination des lots privatifs

Les lots privatifs sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage figurant dans l'acte de base.

Les appartements et les bureaux sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage respectivement de logement et de bureau (ou de profession libérale).

A l'exception des bureaux, l'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire d'un lot privatif, d'une profession libérale ou d'une activité professionnelle dans le secteur des services doit, le cas échéant, faire l'objet d'une autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée et par mail quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

La contravention à cette obligation d'avertissement sera passible d'une amende à fixer par l'assemblée générale.

Article 3. - Jouissance des parties privatives

a) Principes

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

Les copropriétaires et occupants ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires et occupants.

Les copropriétaires et autres occupants de l'immeuble devront toujours occuper l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de "personne prudente et diligente".

Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service ou celui de leurs visiteurs.

Est incompatible avec ces principes notamment le fait pour un propriétaire ou occupant d'un lot privatif d'encombrer de quelque manière que ce soit les parties communes à l'usage de tout ou partie des copropriétaires et d'y effectuer des travaux ménagers tels que, notamment, le battage et le brossage de tapis, literies et habits, l'étendage de linge et le nettoyage de meubles ou ustensiles. Aucun objet ne peut être déposé dans les parties communes, sauf autorisation du syndic.

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

Ils doivent faire usage d'appareils ménagers appropriés. S'il est fait usage, dans l'immeuble, d'appareils électriques produisant des parasites, ils doivent être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques ou autres.

Aucun moteur ne peut être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités des propriétaires ou occupants ne peuvent nuire aux autres occupants et sont soumises aux prescriptions du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur.

Aucune tolérance ou autorisation ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

b) Accès au toit

L'accès au toit est interdit, sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture. Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

c) Distribution intérieure des locaux

Chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux, sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires et occupants de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

d) Travaux dans les lots privatifs

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire est libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, avec l'assentiment écrit et préalable d'un architecte agréé par le syndic et sous sa responsabilité, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

Il est interdit à un propriétaire ou occupant de supprimer des radiateurs dans son lot privatif ou de les remplacer par des radiateurs d'un calibre différent, sauf autorisation accordée par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des copropriétaires présents ou représentés.

e) Installations particulières

Les propriétaires peuvent établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil, de télévision ou d'ordinateur, mais en se conformant au règlement d'ordre intérieur.

La sonnerie du téléphone doit être installée de façon à ne pas troubler les occupants des locaux privatifs voisins. Les fils ne peuvent emprunter les façades de l'immeuble.

La télédistribution est installée. Seules les canalisations prévues à cet effet peuvent être utilisées. Les copropriétaires doivent obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord préalable et écrit du syndic.

Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations sont à charge de tous les copropriétaires de l'immeuble, même si certains propriétaires n'en ont pas l'usage.

f) Emménagements - Déménagements

Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic, qui doit en outre être prévenu au moins cinq jours ouvrables à l'avance. Ils donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Toute dégradation commise aux parties communes de l'immeuble sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

g) Inaction d'un copropriétaire

Lorsqu'un propriétaire néglige d'effectuer des travaux nécessaires à son lot privatif et expose, par son inaction, les autres lots privatifs ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.

Article 4. - Limites de la jouissance des parties privatives

a) Harmonie

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés et, en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, ou en cas d'urgence par le syndic.

Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

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

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

Le remplacement des fenêtres, porte-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes privatifs constituent des charges privatives à chaque lot privatif.

Toutefois, afin d'assurer une parfaite harmonie à l'immeuble :

- les travaux de peinture aux fenêtres, portes-fenêtres et châssis sont pris en charge par la copropriété et constituent dès lors une charge commune.

Cependant, ces travaux ne seront pas effectués aux fenêtres, portes fenêtres ou châssis d'un lot privatif qui ont été peints aux frais du copropriétaire concerné durant les deux années qui précèdent la décision de l'assemblée générale. Il en est de même si les châssis ont été remplacés par des châssis d'un matériau ne nécessitant pas de peinture, sans préjudice à toutes autorisations administratives. Le copropriétaire concerné ne devra pas, dans ces cas, intervenir dans ces frais.

- le style des fenêtres, portes-fenêtres et châssis, ainsi que la teinte de la peinture ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale, statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

c) Terrasses

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

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

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

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

d) Jardins à usage privatif

Lorsque la jouissance exclusive et perpétuelle du jardin a été attribuée à l'un des copropriétaires, il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets - à l'exception de meubles de jardin - et d'y effectuer des plantations d'une hauteur supérieure à deux mètres. L'usage d'un barbecue est autorisé. Par contre, les feux de bois sont interdits.

Il est expressément précisé que :

1° l'indemnité d'expropriation relative à la partie du sol frappé de jouissance exclusive revient à l'association des copropriétaires;

2° l'indemnité pour cession de mitoyenneté due par un voisin doit revenir à l'association des copropriétaires;

3° le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

e) Publicité

A l'exception des bureaux situés au rez-de-chaussée, il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l'immeuble.

Aucune inscription ne peut être placée ni aux fenêtres des étages, ni sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des lots privatifs, ou à côté d'elle, une plaque indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession, d'un modèle admis par l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans chaque entrée, chacun des occupants dispose d'une boîte aux lettres sur laquelle peuvent figurer le nom et profession de son titulaire et le numéro de la boîte; ces inscriptions doivent être du modèle déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

f) Location

Le copropriétaire peut donner sa propriété privative en location; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté par écrit.

La location ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement et du règlement d'ordre intérieur, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

Le syndic portera à la connaissance des locataires et occupants les modifications au présent règlement, au règlement d'ordre intérieur ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

En cas d'inobservation des présents statuts et du règlement d'ordre intérieur par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail afin de mettre fin à l'occupation.

g) Caves

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

Il est permis aux propriétaires d'échanger entre eux leur cave par acte authentique soumis à la transcription, sans autorisation préalable de l'association des copropriétaires.

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

h) Emplacements de parking

Les emplacements de parking peuvent être vendus ou loués à des propriétaires et/ou locataires d'un lot situé dans l'immeuble ou à un tiers.

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

Sont interdits dans la rampe d'accès vers le garage et l'aire de manœuvre, le parking, l'échappement libre, la combustion de carburant et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.

L'usage des emplacements de parking doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires, et plus spécialement entre vingt-deux heures et sept heures.

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

Les usagers doivent se conformer à toutes réglementations décidées par l'assemblée générale ou par le syndic quant à la signalisation dont seraient équipés l'accès vers le sous-sol.

Le lavage des voitures est interdit dans l'immeuble.

Il est interdit aux propriétaires des emplacements de parking de les clôturer, modifier ou déplacer, sauf décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

i) Animaux

Les occupants sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des poissons, des chiens de petite taille, chats, hamsters et oiseaux en cage.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance peut être retirée pour l'animal dont il s'agit par décision du syndic. Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à cette décision oblige le contrevenant au paiement d'une somme déterminée préalablement par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire. Ce montant sera versé sur le compte du fonds de réserve général.

j) Informations au syndic

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.

k) Interdiction de dépôt de matières dangereuses et autres

Il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés et, le cas échéant, les autorisations administratives.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt doivent supporter seuls les frais supplémentaires en résultant, dont les primes d'assurances complémentaires contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés par l'aggravation des risques.

Article 5. – Transformations – Modifications des parties communes et privatives

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

Dans le cas prévu au § 9 de l'article 3.82 du Code civil, il est loisible à chacun des copropriétaires de modifier à ses frais la chose commune, pourvu qu'il n'en change pas la destination et qu'il ne nuise pas aux droits de ses consorts.

Dans le cas prévu au paragraphe 9 de l'article 3.82 du Code civil, les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réparation de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes.

A cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé et, si possible, une copie par mail mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée. Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux qui, d'une manière générale, visent l'optimisation de l'infrastructure pour l'énergie, l'eau ou les télécommunications. Ces travaux (réalisés par le copropriétaire ou l'association des copropriétaires) doivent alors débiter dans les six mois qui suivent la réception de l'envoi recommandé mentionné au présent à l'alinéa.

Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires, peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux d'optimisation de l'infrastructure. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué dans le présent alinéa. Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé.

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

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

— L'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes, à l'hygiène ou à leur sécurité, ou;

— Aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs.

Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réparation s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possible pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux

et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou opérateur de service d'utilité publique concerné.

S'il s'agit de percer des gros murs ou des murs de refend ou de modifier l'ossature en béton armé, les travaux ne peuvent être exécutés que sous la surveillance d'un architecte, d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désigné par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

b) Modifications des parties privatives

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

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

Cette transformation ne peut se faire que pour autant qu'elle soit effectuée dans les règles de l'art et qu'elle respecte les droits d'autrui, tant pour les parties privatives que pour les parties communes.

A cet effet, l'autorisation et la surveillance par un architecte ou par un ingénieur désigné par le syndic sont requises, aux frais du copropriétaire désirant opérer cette réunion.

Après avoir réuni deux lots privatifs, il est permis ensuite de les rediviser, moyennant respect des mêmes conditions que celles prévues pour la réunion des lots.

CHAPITRE III - TRAVAUX, RÉPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 6. - Généralités

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant les quotes-parts de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

Article 7. - Genre de réparations et travaux

Les travaux sont répartis en deux catégories :

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

Article 8. - Actes conservatoires et d'administration provisoire

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

Sont assimilés à des actes conservatoires tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans le "Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments" (C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en considération.

Article 9. - Autres réparations ou travaux

Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotes-parts dans les parties communes. Ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche.

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

Article 10. - Servitudes relatives aux travaux

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs lots privatifs (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et

nettoyage des parties communes; il en est de même pour les contrôles éventuels des canalisations privatives, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs lots privatifs, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métier exécutant des réparations et travaux nécessaires aux parties communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec célérité et propreté.

A moins qu'il s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne peut être exigé du premier juillet au trente et un août.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent pour une longue durée, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif à un mandataire habitant la commune dans laquelle l'immeuble est situé, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux lots privatifs si la chose est nécessaire.

Tout contrevenant à cette disposition supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de cette omission.

Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes qui sont décidées conformément aux règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

De même, pendant toute la durée des travaux, les copropriétaires doivent supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs pendant les travaux aux parties communes ou privatives de l'immeuble.

Les corps de métier peuvent avoir accès dans les parties où doivent s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en œuvre peuvent donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.

Si un copropriétaire fait effectuer des travaux d'une certaine importance, le syndic peut exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et échafaudages.

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux, du matériel ou autres seront strictement délimités par le syndic.

Le propriétaire responsable des travaux est tenu de remettre en parfait état le dit emplacement et ses abords; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic a le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Article 11. - Nettoyage

Le service de nettoyage des parties communes et l'évacuation des ordures ménagères est assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus par la loi, le présent règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et par les autorités administratives.

Le personnel d'entretien est chargé du nettoyage des parties communes.

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative pour pourvoir à son remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes, notamment des trottoirs, accès, halls, cages d'escaliers, aire de manœuvre vers le sous-sol, couloirs des caves, locaux à poubelles.

Article 12. - Jardins

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation, et notamment, tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations, il appartient au syndic de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage, selon les modalités prévues dans le présent règlement de copropriété ou le règlement d'ordre intérieur.

Les frais à en résulter constituent des charges communes et sont répartis comme tels entre tous les copropriétaires.

Les copropriétaires ayant la jouissance exclusive de jardins au rez-de-chaussée doivent rembourser à la copropriété les frais qui ont été facturés à cette dernière relativement à leur partie de jardin proportionnellement au nombre de mètres carrés de chacun par rapport à la totalité des jardins affectés en jouissance privative).

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable si le copropriétaire concerné entretient régulièrement le jardin dont il a la jouissance.

CHAPITRE IV - CHARGES COMMUNES

Article 13. - Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes

Les charges communes générales de l'ensemble immobilier sont celles qui sont exclusivement et strictement liées aux parties communes générales de cet ensemble immobilier, à savoir le terrain, la façade et la toiture.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales de l'ensemble immobilier à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes générales de l'ensemble immobilier, sauf ce qui a été stipulé au sujet des dépenses et frais liés à la transformation, le remplacement, l'entretien et/ou la réparation de ces parties communes générales qui restent à charge exclusive de la sous-copropriété pour laquelle ces interventions seront effectuées.

Les charges communes de chaque sous-copropriété 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.

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

Sont considérées comme charges communes d'une sous-copropriété :

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires de la sous-copropriété ; les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité, celles d'entretien et de réparation des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble;

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

c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires de la sous-copropriété concernée ;

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

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

f) les indemnités ou frais de procédures dues par la sous-copropriété;

g) le cas échéant, les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes de la sous-copropriété concernée. Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Sont considérées comme charges communes particulières d'une sous-copropriété :

- les dépenses relatives à l'ascenseur ;
- les dépenses relatives au chauffage central,
- les dépenses relatives à la porte de garage donnant accès aux emplacements de parking et à l'aire de manœuvre sise en sous-sol de la sous-copropriété « OUEST VAN DER ELST », qui seront réparties entre les propriétaires des emplacements de parking situés au sous-sol de chaque sous-copropriété, lesquels interviendront pour un/neuvième chacun dans les frais d'entretien et d'éventuelles réparations y relatives.

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

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes de la sous-copropriété concernée, sauf ce qui est stipulé ci-dessus au sujet des dépenses relatives à la porte de garage et à l'aire de manœuvre sise au sous-sol de la sous-copropriété « OUEST VAN DER ELST ».

Article 14. - Chauffage

Chaque lot privatif est raccordé à la chaudière centrale se trouvant dans le local chaufferie. Les frais en résultant sont supportés par chaque copropriétaire sur base du relevé des compteurs installés dans chacun des lots privatifs.

Article 15. - Eau

Chaque lot privatif est pourvu **d'un compteur particulier** enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

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

La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au premier alinéa relève d'un compteur spécifique.

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur, sont répartis entre les propriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 16. - Électricité

Chaque immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes, caves et emplacements de parking et pour l'alimentation en force motrice de l'ascenseur. La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constituent une charge commune à répartir au prorata des quotes-parts possédées par chaque propriétaire dans les parties communes, sans préjudice aux charges particulières dues par certains copropriétaires.

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants. Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par ces propriétaires ou occupants.

Article 17. - Impôts

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

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

La peinture de la face extérieure des portes palières est une charge commune. Toutefois, les frais résultant de la réparation d'un dommage causé par l'occupant sont à sa charge ou, à défaut de paiement, à charge du propriétaire du lot privatif concerné.

De même, les frais qui seraient exposés par la copropriété pour les balcons d'un lot privatif doivent être remboursés par le propriétaire concerné s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus à son fait.

Dans le cas où un copropriétaire ou son locataire ou occupant augmenterait les charges communes par son fait, il devra supporter seul cette augmentation.

Article 19. - Recettes au profit des parties communes

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

Article 20. - Modification de la répartition des charges

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés peut décider de modifier la répartition des charges communes.

Tout copropriétaire peut également demander au juge de rectifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic doit établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte, sans que ce décompte puisse remonter à plus de cinq ans.

Ce décompte doit être approuvé, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

Ce décompte reprendra les sommes à rembourser à chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la hausse.

Ces paiements doivent s'effectuer sans intérêt dans les deux mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

La créance ou la dette dont question ci-avant est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans avant la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire *pro rata temporis*. La date à prendre en considération est celle du jour où la cession a eu date certaine.

Article 21. - Cession d'un lot

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

Dans la perspective d'un acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, transmet au copropriétaire entrant, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, l'offre d'achat ou la promesse d'achat, les informations et documents suivants que le syndic lui communique sur simple demande dans un délai de quinze jours:

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

2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaire ou extrajudiciaire ainsi que les frais de transmission des informations requises par l'article 3.94 § 1 du Code civil ;

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

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

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

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

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

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

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de mort de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants outre, le cas échéant, l'actualisation des informations visées au point a) ci-avant :

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

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

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

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

Si le copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au point a) du présent article et que la convention sous seing privé ne

mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le syndic, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

Le notaire transmet ensuite ces documents au copropriétaire entrant. A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande visée au point *b)* du présent article, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

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

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

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

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

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il ne pouvait plus jouir des parties communes; le décompte est établi par le syndic; la quote-part du lot dans le fonds de roulement est remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant.

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

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

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

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

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.

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

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

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot ou de démembrement entre vifs du droit de propriété sur un lot le notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle, et éventuellement future, des personnes concernées et, le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 3.87, § 1, alinéa 2.

e) Frais de transmission des informations

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

f) Arriérés de charges

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

vertu de l'article 3.95 du Code civil. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés inscrits antérieurement, hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié une cession de créance.

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

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

g) Privilège

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

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

Lors de la cession d'un lot, le syndic doit remplir toutes les obligations découlant des articles 3.94 et 3.95 du Code civil. Il devra, en outre, à délivrer, soit au copropriétaire sortant, soit au notaire instrumentant, dans les trois jours ouvrables qui suivent la demande, une attestation relatant que tous les dettes dues par le copropriétaire sortant sont payées. Il en résulte que l'association des copropriétaires ne pourrait plus se prévaloir du privilège immobilier visé par l'article 27 7° de la loi hypothécaire.

Lors de la cession d'un lot, si le syndic ne remplit pas toutes ou partie des obligations découlant des articles 3.94 et 3.95 du Code civil et du présent règlement de copropriété, il sera tenu responsable du paiement de tous les arriérés dus par le copropriétaire sortant à l'égard de l'association des copropriétaires, sans préjudice à tous recours qu'il pourrait avoir contre le copropriétaire sortant. Dans ce cas, l'association des copropriétaires ne disposera d'aucun droit qui serait de nature à nuire au copropriétaire entrant.

Article 22. - Fonds de roulement

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

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

Le montant de cette provision est décidé par l'assemblée générale sur base d'une évaluation et réclamé par le syndic; il est exigible au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif.

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

Article 23. - Fonds de réserve ordinaire - Fonds de réserve spéciaux

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

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

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes

de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

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

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

Article 24. – Solidarité - Paiement des charges communes

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

Sans préjudice de l'article 3.92, §6 du code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87, §6 soit dans l'alinéa 1^{er}, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve. Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourt de plein droit et sans mise en demeure une indemnité de deux euros (€ 2,00) par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard est portée de plein droit à cinq euros (€ 5,00) par jour de retard à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. L'assemblée générale de l'association des copropriétaires décide de l'affectation de ces indemnités.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, peuvent être poursuivis en justice par le syndic.

Le syndic peut en outre réclamer une somme complémentaire de quinze euros (€ 15,00) au premier rappel, de vingt-cinq euros (€ 25,00) au deuxième rappel, de cinquante euros (€ 50,00) à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de cinq cents euros (€ 500,00) de frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'association des copropriétaires.

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

Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic ne peut en aucun cas se faire au moyen du fonds de roulement, lequel doit demeurer intact.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois précédant la date de la signature de l'acte de base.

En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celles-ci sur base de l'indice du mois précédent la signature du présent acte.

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

Article 25. - Recouvrement des charges communes

Le syndic, en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

a) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers;

b) prendre inscription du privilège prévu à l'article 27 7° de la loi hypothécaire sans qu'aucune autorisation préalable ne soit requise ;

c) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, cession des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété.

Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne peut s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui aura donné quittance;

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

Tous les copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

Article 26. - Comptes annuels du syndic

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi.

Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du ou des fonds de réserve visés aux articles 3.86, § 3, 1° et 3.94, § 5, 2°, les créances et les dettes des copropriétaires. L'assemblée générale, statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.

Le syndic présente annuellement les comptes de l'association des copropriétaires à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

Ce compte annuel du syndic, à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, est clôturé en fin d'année comptable dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

CHAPITRE V - ASSURANCES-RESPONSABILITÉ DOMMAGES À L'IMMEUBLE

Article 27. - Généralités

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrits pour le compte de la copropriété.

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

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

4. Les contrats d'assurances doivent couvrir l'immeuble et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le syndic délégué ou administrateur provisoire, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.

5. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.

6. Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'association des copropriétaires.

7. Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances souscrites.

Article 28. - Types d'assurances

I. - Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites aux frais de l'association des copropriétaires :

1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes.

Cette assurance doit couvrir au moins les périls suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les conflits du travail et les attentats, les dégâts dus à l'électricité, la tempête, la grêle, la pression de la neige, les dégâts des eaux, le bris des vitrages, le recours des tiers, le chômage immobilier, les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation, les frais de remise en état des jardins et abords et les frais d'expertise.

2° Assurance-responsabilité civile immeuble et ascenseur.

3° Assurance-responsabilité civile du syndic

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel exerçant son mandat à titre gratuit. Il produira annuellement à l'assemblée générale la preuve de la conclusion de ce contrat.

4° Assurance-responsabilité civile du commissaire aux comptes

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

5° Assurance-responsabilité civile des membres du conseil de copropriété

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

6° Assurance du personnel salarié

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

II. - D'autres assurances peuvent être souscrites si l'assemblée générale le décide à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 29. - Biens et capitaux à assurer

L'assurance des biens couvre l'ensemble de l'immeuble, tant ses parties communes que ses parties privatives. Elle peut être étendue, le cas échéant, aux biens meubles appartenant à l'association des copropriétaires.

L'immeuble doit être assuré pour sa valeur de reconstruction totale à neuf, toutes taxes et honoraires compris, et le contrat d'assurance-incendie doit contenir une clause selon laquelle l'assureur renonce à l'application de la règle proportionnelle. Ce montant doit être indexé selon les règles en vigueur en matière d'assurance-incendie.

Article 30. - Assurances individuelles complémentaires

1. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur lot privatif, il leur appartient de les assurer pour leur compte personnel et à leurs frais.

2. De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance est faite pour un montant insuffisant ou qui souhaitent assurer d'autres périls, ont la faculté de souscrire pour leur compte personnel et à leurs frais une assurance complémentaire.

3. Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué par cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

Article 31. - Primes et surprimes

Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes. A défaut de disposer des fonds suffisants pour le paiement des primes, le syndic en avisera les copropriétaires par pli recommandé.

Si une surprime est due sur un contrat d'assurance du fait de la profession exercée par un copropriétaire ou du chef du personnel qu'il emploie ou du chef du locataire ou occupant de son lot privatif ou, plus généralement, pour tout fait imputable à l'un des copropriétaires ou à son occupant, cette surprime est à charge exclusive du copropriétaire concerné.

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

Article 32. - Responsabilité des occupants - Clause du bail

Sauf dérogation écrite et préalable du syndic, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

"L'occupant devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe contre les risques d'incendie et les périls connexes, les dégâts des eaux, le bris des vitres et le recours des tiers. Cette assurance devra être contractée auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de l'Union Européenne. Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de l'occupant qui devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier".

Article 33. - Franchises

Lorsque le contrat d'assurance des biens (assurance-incendie et autres périls) prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par :

1° l'association des copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune;

2° le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif. Toutefois, si l'immeuble nécessite globalement des travaux d'entretien et de réparation, le propriétaire de ce lot ne sera tenu qu'au paiement de la franchise de base, l'éventuel franchise majorée étant à charge de l'association des copropriétaires.

3° les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.

Lorsque le contrat d'assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci constitue une charge commune générale.

Article 34. - Sinistres - Procédures et indemnités

1. - Le syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à

défaut de quoi le syndic peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement, même dans un lot privatif.

2. - Le syndic, sans pouvoir les exécuter directement ou indirectement personnellement, supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement un lot privatif et que le copropriétaire souhaite s'en charger à ses risques et périls.

3. - En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurance sont encaissées par le syndic et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet s'il y a des dégâts aux parties privatives. Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou, pour les dégâts aux parties communes, l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle peut cependant être signée par le ou les propriétaires concernés par le dommage, si celui-ci n'a aucune conséquence directe ou indirecte sur les parties communes; une copie doit en être remise au syndic.

4. - Les indemnités seront affectées par priorité à la réparation des dommages ou à la reconstruction de l'immeuble, si celle-ci a été décidée.

5. - Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value. Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal, majoré de quatre points pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

6. - Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes, sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires.

Article 35. - Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision

1. - Par destruction de l'immeuble, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros-œuvre ou de la structure de l'immeuble.

La destruction est totale si l'immeuble a été détruit entièrement ou à concurrence de nonante pour cent au moins. La destruction totale d'une annexe est assimilée à une destruction partielle.

La destruction est partielle si elle affecte moins de nonante pour cent du gros-œuvre ou de la structure de l'immeuble.

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

- les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives;
- les dommages qui ne concernent pas le gros-œuvre de l'immeuble.

2. - La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par un contrat d'assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurance; elle sera considérée comme équivalente à la destruction, la perte, atteignant au moins nonante pour cent de la valeur d'utilisation de l'immeuble en raison de sa vétusté et de ce qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est, soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa cession.

3. - La destruction totale ou partielle implique que l'assemblée générale doit décider du sort de l'immeuble, de sa reconstruction ou de sa cession en bloc et de la dissolution de l'association des copropriétaires.

4. - La destruction, même totale, de l'immeuble n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association des copropriétaires, qui doit être décidée par l'assemblée générale.

5. - L'assemblée générale statue:

- à la majorité de quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc;
- à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de démolition et de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

Toutefois, l'assemblée générale décide à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés pour la démolition ou la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites à l'article 3.88 §1^{er}, 2° du Code Civil.

6. - Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'assemblée générale devra statuer, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sur le sort de l'association des copropriétaires. Les choses communes seront alors partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

CHAPITRE VI – ACTIONS EN JUSTICE

Article 36.- Par l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Nonobstant l'article 3.86, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges.

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires

Article 37.- Par un copropriétaire

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

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

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

Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

1° la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble;

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

Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

Sans préjudice à l'application de l'article article 3.92 § 9 alinéa 5 du Code civil, le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs.

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

Le copropriétaire dont la *demande*, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée totalement fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Si la demande est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire demandeur ou défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

Article 38.- Par un occupant

Toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale peut demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale adoptée après la naissance de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les *deux mois* de la communication de la décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 3.93 §5 2° du Code civil et *au plus tard dans les quatre mois* de l'assemblée générale.

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

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

Article 40.- Arbitrage

Est réputée non écrite toute clause qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant l'application des articles 3.84 à 3.100 du Code Civil. Cela n'exclut pas l'application des articles 1724 et suivants du Code judiciaire sur la médiation ni celles des articles 1738 et suivants du Code judiciaire relatifs au droit collaboratif.

CHAPITRE VII.- OPPOSABILITE - INFORMATIONS

Article 41. - Principes

Toutes décisions de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.

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

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

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

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

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

Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires.

Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

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

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

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

2° en ce qui concerne *les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot*, par la communication qui lui en est faite, par lettre recommandée à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 3.87, § 12 du Code civil.

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

CHAPITRE VIII - CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Article 42- Conseil de copropriété

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

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

Ce conseil, dont peuvent être membre les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91 du Code civil. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.

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

Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes. Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

CHAPITRE IX- COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES

Article 43.- Commissaires

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

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

Le syndic ne peut être commissaire aux comptes.

CHAPITRE X - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 44. - Renvoi au Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 3.69 à 3.100 du Code civil. Les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

Article 45. - Langues

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

Article 46.- Règlement d'ordre intérieur

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

Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur. Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

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

CHAPITRE XI.- DISPOSITIONS TRANSITOIRES

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

1) le premier syndic est : la société IWJ-SRVC, dont le siège est établi à 1190 Bruxelles, Rue Max Waller 7, enregistrée au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro 0775.329.908; il est nommé jusqu'au jour de la première assemblée générale;

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

PREMIÈRES CHARGES COMMUNES

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

1. les frais de raccordements et le coût du placement et de l'ouverture des compteurs communs pour le gaz, l'eau et l'électricité;

2. le coût des consommations d'eau, de gaz et d'électricité pour l'usage des parties communes;

3. les primes des polices d'assurances contractées par le syndic ou le comparant;

4. les premiers frais de chauffage des parties communes, s'il y a lieu.

DISPOSITIONS FINALES

Transcription

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

Dispositions transitoires

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

Frais

Les frais de cet acte sont à charge du premier comparant.

Election de domicile

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

Destination des lieux

Le notaire soussigné a attiré l'attention de chaque comparant et des copropriétaires successifs 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.

Droit d'écriture

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

Confirmation d'identité – Certification d'état civil

Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire et à l'article 11 de la Loi de Ventôse, le Notaire instrumentant certifie les noms, prénoms lieu et date de naissance et domicile des parties-personnes physiques au moyen d'un extrait du registre national et de la carte d'identité ou passeport.

Le notaire instrumentant déclare avoir vérifié la dénomination, la forme juridique, la date de l'acte constitutif, le siège social ou statutaire, ainsi que le numéro d'identification à la taxe sur la valeur ajoutée de la personne morale comparaisant aux présentes.

Loi contenant organisation du notariat

Les parties reconnaissent que leur attention a été attirée sur le droit de chaque partie de désigner 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.

DROIT D'ECRITURE

Le droit s'élève à cent euros (€ 100,00) et sera payé sur déclaration du notaire soussigné.

DONT ACTE

Fait et passé lieu et date que dessus.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte préalablement aux présentes et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

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

(Suivent les signatures)

- POUR EXPEDITION CONFORME -