

Du 31 juillet 2025 - Rép. n° 2025/453
ACTE DE BASE - COPROPRIETE A SOIGNIES (Horrues), CHEMIN DE L'ARDOISIER 5/1

Avec 6 annexes.

L'an deux mille vingt-cinq
Le trente-et-un juillet.
Devant nous, **Bruno PIRARD**, Notaire de résidence à Soignies.
A Soignies, en notre étude.

Rép
2025/

ACTE
DE BASE

A COMPARU :

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Premier
Feuillet

Ci-après désigné par les mots « **le(s) comparant(s) ou le(s) propriétaire(s)** ».

EXPOSE PREALABLE

Lequel comparant, préalablement aux statuts de copropriété de l'immeuble, objets des présentes, nous déclare qu'il est propriétaire d'un immeuble situé à **7060 Soignies (Horrues), chemin de l'Ardoisier 5/1**, plus amplement décrit ci-après.

Le comparant déclare Nous requérir d'acter authentiquement ce qui suit :

L'immeuble ci-après décrit est placé sous le **régime de copropriété et d'indivision forcée**, conformément à la loi, et plus précisément par application des articles **3.84 à 3.100** du Code civil.

L'association des copropriétaires sera dénommée « **Résidence chemin de l'Ardoisier, 5/1** » et aura son siège dans l'immeuble soit à 7060 Soignies (Horrues), chemin de l'Ardoisier 5/1.

L'immeuble comprend moins de vingt lots privés.

La propriété de cet immeuble sera ainsi répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant, chacun, une partie privative et une quote-part dans des éléments immobiliers communs.

Dans le but d'opérer cette répartition, le comparant déclare établir les statuts de la copropriété ayant notamment pour objet de décrire l'ensemble immobilier, les parties privatives et communes, de fixer la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative sur base du rapport dont question ci-après, de décrire les droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et



communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, l'administration de l'immeuble et de régler les détails de la vie en commun.

Le comparant nous a ensuite remis, pour **être annexés** au présent acte de base, les documents suivants :

- le **permis d'urbanisme** ;
- les **plans de l'immeuble** dressé par le Géomètre-Expert immobilier Luc COCU, dont les bureaux sont situés à 7061 Soignies (Casteau), rue Reine de Hongrie, 122 et **approuvés** par la Commune de Soignies ;
- le **plan de division du terrain**, en date du 12 mars 2025 dressé par le Géomètre-Expert immobilier Arnaud VANDENDRIESSCHE, dont les bureaux sont situés à 7062 Soignies (Naast), rue de la Chapelle, 8.
- le **plan de division de l'immeuble**, en date du 18 avril 2025 dressé par le Géomètre-Expert immobilier Arnaud VANDENDRIESSCHE, dont les bureaux sont situés à 7062 Soignies (Naast), rue de la Chapelle, 8.

Lesdits plans :

* sont repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale sous références **respectivement 55018/10273 et 55018/10274** ;

* n'ont pas été modifié depuis lors ;

* seront dispensés de l'enregistrement et seront censés être transcrit avec l'acte notarié en application de l'article 1,4° de la loi hypothécaire, laquelle est expressément demandée ;

- un **tableau des quotités dans les parties communes** établi sur base d'un rapport (« Note technique – acte de base ») dressé par le Géomètre-Expert immobilier Arnaud VANDENDRIESSCHE, prénommé, en date du 18 avril 2025 ;

- le **règlement d'ordre intérieur** dûment signé et paraphé par le comparant et nous, Notaire.

Lesdits documents sont annexés après avoir été lus partiellement, commentés, datés et signés par le comparant et Nous, Notaire, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte.

Le comparant déclare que les données des plans sont **purement indicatives**.

Le présent acte et les plans de division se complètent et forment un tout ; en conséquence, ils doivent se lire et s'interpréter l'un en fonction de l'autre. A ces statuts, viendront éventuellement s'adjoindre ultérieurement les actes complémentaires ou modificatifs.

Servitudes

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

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

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre ;
- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires - gaz - électricité - téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci ;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

2. Le comparant déclare qu'à sa connaissance, le dernier titre transcrit ne relate l'existence d'aucune servitude conventionnelle ou condition particulière grevant ou avantageant le bien objet des présentes, sous réserve de ce qui est rappelé ci-dessous et que personnellement, ils n'en ont concédé aucune.

Rappel de conditions spéciales

Aux termes de l'acte dont question ci-après, reçu par le Notaire Paul RAUCENT, Notaire à Frameries reçu en date du 26 avril 2012, il est stipulé ce qui suit, ci-après textuellement reproduit :

« (...) »

CONSTITUTION DE SERVITUDES

CECI EXPOSE, les parties nous ont requis d'acter ce qui suit :

La division en trois parties de la propriété à vendre, peut amener l'existence d'un état de chose entre celles-ci, qui eût constitué une servitude si ces mêmes parties avaient appartenu à des propriétaires différents.

Ces servitudes prendront naissance dès ce jour ; elles trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du père de famille, consacrées par les articles six cent nonante et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

- des servitudes de passage ;

Des vues qui pourraient exister d'une partie sur l'autre ;

Des communautés des descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égouts et caetera ;

- du passage des canalisations et conduites de toutes natures (eau, électricité, téléphone, antenne et caetera) ;

- et de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les trois parties que révéleront le plan du géomètre et l'usage des lieux.

Les parties conviennent dès à présent que lorsque les propriétaires des lots « 1 » et « 2 » feront rénover ou remplacer leur toiture, ils veilleront à installer les descentes d'eaux pluviales de telle manière que chaque lot collecte ses propres eaux pluviales.

Les parties déclarent constituer sur le lot « 1 », au profit des lots « 2 » et « 3 », une servitude de passage, réelle et perpétuelle, de trois mètres de large. L'assiette de cette servitude, qui devra être constamment entretenue par les propriétaires des lots « 2 » et « 3 » se trouve figurée et délimitée au plan dressé par le Géomètre – Expert Jean VANDENDRIESSCHE, ayant ses bureaux à Naast, en date du 12 décembre 2011, qui restera ci-annexé.

Prescriptions conventionnelles

Deuxième
Feuillet



Ces prescriptions s'ajoutent aux prescriptions des autorités publiques. Elles s'imposent aux acquéreurs des lots par leur adhésion volontaire constatée dans l'acte de vente.

Les acquéreurs feront respecter ces prescriptions par leurs héritiers, ayants cause et ayants droit, ainsi qu'à tout locataire éventuel sans devoir ni pouvoir contraindre la partie venderesse à intervenir et sans recours contre elle.

Le but de ces prescriptions est de sauvegarder la beauté et la tranquillité du site et de sauvegarder certaines obligations de voisinage.

Ces prescriptions sont constituées par les parties, à titre de servitudes, conformément à l'article six cent quatre—vingt-six du Code Civil. Elles sont à charge et au profit de chacune des parcelles du site.

Si l'une ou l'autre clause ne devait pas constituer une servitude, elle subsistera cependant à titre d'obligation personnelle à charge des acquéreurs et de leurs ayants droit.

De plus, ces prescriptions peuvent être modifiées, complétées ou abrogées par des règlements publics.

Ces prescriptions sont les suivantes :

Il n'y aura pas de parties communes.

1. Mitoyenneté

La limite entre les lots « 1 » et « 2 » sera mitoyenne. Les propriétaires des lots installeront à frais communs une clôture séparative de un mètre quatre-vingts centimètres de haut minimum, en blocs de béton de quatorze millimètres d'épaisseur, avec brique de parement.

La limite entre les lots « 1 » et 2 » d'une part, et le lot « 3 » d'autre part sera également mitoyenne.

Les propriétaires des lots installeront à frais communs une clôture séparative de un mètre quatre-vingts centimètre de haut minimum, en un matériau rigide de son choix.

Chaque propriétaire pourra, en outre, planter sur son lot privatif, une haie dans une essence locale, d'une hauteur maximale de deux mètres cinquante centimètre.

2. Entretien

Les constructions, clôtures, haies, jardins et trottoirs, seront constamment entretenus. L'acquéreur équipera le trottoir qui précède son terrain d'un revêtement conforme aux prescriptions des autorités, à première demande des pouvoirs publics compétents. »

Etant précisé que le lot « 1 » a été vendu, au terme de cet acte, au comparant aux présentes et constitue la parcelle actuellement cadastrée section B numéro 734 K P0000.

Le lot « 2 » a été acquis par Monsieur GUSTIN Jean-François et Madame GODAERT Valérie, domiciliés actuellement à 7060 Soignies, Chemin de l'Ardoisier, 5, et le lot « 3 » a été acquis par Monsieur GUSTIN Jean-François, domicilié actuellement à 7060 Soignies, Chemin de l'Ardoisier, 5.

Aux termes de l'acte d'achat du lot « 3 » par Monsieur GUSTIN Jean-François, acte reçu par le Notaire Alexandre LECOMTE, Notaire à Braine-le-Comte, en date du 30 mai 2018, il est stipulé ce qui suit, ci-après textuellement reproduit :

*« **Intervention — renonciation à servitude***

Monsieur GUSTIN Jean-François, prénommé, et Madame GODAERT Valérie, née à Braine-le-Comte le 5 août 1979 (numéro national : on omet), déclarent qu'ils sont propriétaires d'une maison située à Soignies, 8^{ème} division cadastrale (ex Horrues), section B, numéro 0734HP0000 (fond dominant), laquelle parcelle bénéficie d'une servitude de passage sur une parcelle appartenant à Monsieur LECOCQ Jérôme, né à Anderlecht le 27 avril 1991 (numéro national : on omet), située à Soignies, 81^{ème} division cadastrale (ex Horrues), section B, numéro 0734KP0000 (fond servant).

Cette servitude de passage de 3 mètres est plus amplement décrite au plan de mesurage et de division dressé par Jean VANDENDRIESSCHE, géomètre-expert, à 7062 Naast, en date du 12 décembre 2011.

À la suite de la présente vente, Monsieur GUSTIN Jean-François et Madame GODAERT Valérie, nous déclarent que cette servitude de passage n'a plus de raison d'être et nous demandent d'acter la suppression pure et simple, à titre gratuit, de ladite servitude de passage, laquelle cesse d'exister à partir de ce jour.

Monsieur LECOCQ Jérôme, prénommé, intervient ici pour prendre connaissance de ladite renonciation en sa faveur et s'engage à informer les propriétaires ultérieurs de sa parcelle du contenu de la présente renonciation.

Le comparant déclare que ces conditions spéciales ne sont plus d'application. »

Troisième
feuillet

STATUT ADMINISTRATIF

Urbanisme - Informations

Conformément aux dispositions des articles D.IV.99, D.IV.100 et D.IV.105 du CoDT :

1. Le propriétaire déclare, notamment sur la base des renseignements urbanistiques adressés par la Commune de Soignies, ce qui suit :

Plan d'aménagement du territoire et d'orientation :

Le bien est situé au plan de secteur de La Louvière - Soignies en **zone d'habitat**.

Guide régional d'urbanisme :

Le bien est soumis à l'application des règlements régionaux d'urbanisme repris dans le Guide Régional d'urbanisme visé à l'article D.III.1 et suivants du CoDT.

Urbanisme opérationnel et protection du patrimoine :

Le bien n'est pas :

- situé dans un des périmètres visés aux articles D.V.1 (sites à réaménager), D.V.13 (revitalisation urbaine) ou D.V.14 (rénovation urbaine) du CoDT ;

- soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et D.IV.19 du CoDT et n'est pas repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;

- inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code Wallon du Patrimoine (CWP) ;

- classé en application de l'article 196 du CWP ou visé par une procédure de classement en cours ;

- situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du CWP ;

Le bien **est localisé en partie** dans une zone figurant sur la carte du **zonage archéologique (à valeur indicative à ce jour)** visée à l'article 233 du Code wallon du patrimoine.

Périmètre des zones vulnérables :



- Les propriétaires n'ont pas connaissance que le bien soit repris dans un des périmètres visés à l'article D.IV.57 du CoDT (réserve naturelle, réserve forestière, Natura 2000 etc.).
- Les propriétaires n'ont pas connaissance que le bien soit exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique.
- Il est rappelé que suivant l'article D.IV.57 du CoDT, la proximité d'un établissement Seveso peut, en vertu du décret « SEVESO », conditionner lourdement voire hypothéquer non seulement la délivrance de nouveaux permis d'urbanisme ou de lotir mais également, exceptionnellement, corrompre les effets attachés à ceux qui auraient, le cas échéant, été précédemment délivrés.

Les propriétaires déclarent qu'à leur connaissance, le bien prédécrit n'est pas situé dans une telle zone.

Aisances de voirie :

- Le bien est situé le long d'une voirie bénéficiant d'un équipement d'épuration des eaux usées (égouttage), et est repris en zone d'épuration collective au Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique ;
- Le bien bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

Permis ou certificats :

Le bien n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir, d'urbanisation ou d'urbanisme de constructions groupées, d'un permis de bâtir ou d'urbanisme depuis le 1er janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans, à l'exception de ceux dont question dans le courrier de la Ville ci-dessous.

2. Le Notaire instrumentant a demandé au Collège Communal de la Ville de Soignies, de lui délivrer les renseignements urbanistiques relatifs au bien ci-avant décrit, conformément aux articles D.IV.99 et 100 du CoDT.

Le certificat d'urbanisme n°1 daté du 5 juin 2025 et délivré au notaire instrumentant le 25 juin 2025, reprend textuellement ce qui suit :

« (...) (1) (2) *Le bien en cause :*

1°a. se trouve en zone d'habitat au plan de secteur de LA LOUVIERE-SOIGNIES adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 09 juillet 1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité; + prescriptions applicables pour le bien (articles D.II.24 et suivants du Code) ;

2° est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme (CoDT) approuvé en date du 01 juin 2017 ;

4°a. est repris sur les 4 cartes du schéma de développement communal à valeur indicative adopté définitivement par le Conseil Communal du 20 mars 2017 et applicable au 1er août 2017 dont les documents sont à disposition pour consultation sur le site www.soignies.be via l'onglet « documents utiles » ;

Sur la carte "Schéma des orientations planologiques" : est repris dans une zone de centre de village dont la densification préconisée est de 30 à 40 logements à

l'hectare couverte par un périmètre d'intérêt paysager et par un point de vue remarquable ;

Sur la carte de la mobilité/schéma de circulation : est repris dans une zone destinée à l'urbanisation, est bordée par une voie de liaison ; est bordé par une liaison mode doux et écologique et ou sociale ;

Sur la carte et mesures d'aménagement : est repris dans une zone à valeur patrimoniale ; est repris dans dans un périmètre d'intérêt paysager à inscrire au plan de secteur (PIP VIII) ;

Sur la carte des contraintes : est repris dans un ensemble urbanistique rural et urbain de grande qualité ; est repris dans un point de vue remarquable ; est compris dans un périmètre d'intérêt paysager (PIP VIII) ;

4^e. est repris dans un guide communal d'urbanisme adopté définitivement par le Conseil Communal du 27 mars 2018 et applicable au 26 mai 2018 en aire de centre de village couverte par une unité urbanistique remarquable et par un périmètre d'intérêt paysager et par un point de vue remarquable dont les prescriptions littérales générales et particulières à l'aire paysagère sont à disposition pour consultation sur le site www.soicgnies.be via l'onglet « documents utiles » ;

6^e est localisé en partie dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique (à valeur indicative à ce jour) visée à l'article 233 du Code wallon du patrimoine ;

7^a. Selon le PASH, bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées en assainissement collectif (égout gravitaire existant dont la localisation est vérifiée) ;

7^c bénéficie d'un accès à une voirie dont l'équipement en eau, électricité, pourra être vérifié sur <https://klim-cicc.be/information> pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux et est située le long d'une voirie communale ;

8° est repris sur la carte du KARST dans une zone calcaire du Dévonien sous couverture, au sens de l'article D.IV.57.3° ;

12° Un certificat d'urbanisme n° 1 a été délivré en date du 19 décembre 2000 sous le n°2000/15147.

Quatre certificats d'urbanisme n° 1 ont été délivrés : le 1er en date du 31 mars 2011 sous le n°2011/28742, le 2ème en date du 20 janvier 2016, le 3ème en date du 31 mai 2017 sous le n°2017/36424 et le 4ème en date du 3 mars 2022 sous le n° 2022/41558.

Un permis d'urbanisme pour la construction d'un garage a été délivré par le Collège Communal en date du 20 avril 2016 sous le n° 2015/34079

Un permis d'urbanisme pour le changement d'affectation : réalisation de deux logements, construction d'une extension et d'une annexe a été délivré par le Collège Communal en date du 14 mai 2014 sous le n°2013/31541

14° La parcelle est reprise en partie dans une zone d'aléa faible par débordement sur la carte des aléas d'inondation.

Observation

Les informations et prescriptions contenues dans le présent certificat d'urbanisme ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée.(...) »

3. Il est rappelé :

Quatrième
Feuillet



- qu'aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4, alinéas 1er à 4 du CoDT ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;
- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;
- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

Le propriétaire déclare en outre :

- qu'à ce jour, il ne lui a été notifié aucune autre prescription d'ordre urbanistique, ni avis de remembrement, ni projet d'expropriation ;
- que le bien prédécrit ne fait pas l'objet d'un droit de préemption en matière d'urbanisme, d'une mesure de protection prise en vertu de la législation sur les monuments et sites ou d'une mesure conservatoire de classement ;
- et que les autorisations nécessaires ont été obtenues pour toutes les constructions érigées et les travaux effectués ou à effectuer et que ces constructions ou travaux sont réalisés conformément à ces autorisations.

Le propriétaire déclare et accepte qu'il ne rentre pas dans la mission du notaire de vérifier la conformité des constructions existantes, de leur affectation et de leur utilisation, avec les lois et règlements sur l'urbanisme.

Division - lotissement

En application de l'article D.IV.102 du CoDT, le Notaire soussigné a, par courriers recommandés du 20 juin 2025, notifié le plan de division dressé par le Géomètre Arnaud VANDENDRIESSCHE en date du 12 mars 2025 au Collège communal de la Ville de Soignies et au Fonctionnaire délégué de l'Urbanisme, *relativement à la division de la parcelle cadastrale section A numéro 734 K P0000 en trois lots*, - précisant que le terrain cadastré suivant nouvel identifiant parcelle section B numéro 734 L P0000 serait destiné à usage de parking (ce bien n'étant pas objet de la présente mise sous régime de la copropriété forcée), l'usage du solde des lots demeurant inchangé.

Ni le Fonctionnaire délégué, ni le Collège Communal de la Ville de Soignies n'ont répondu à cette requête dans les délais légaux.

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

TITRE I. - ACTE DE BASE

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

I. Description de l'ensemble immobilier

VILLE DE SOIGNIES – 8^{ème} division - HORRUES

55018 B 734 N P0000

Une maison de rapport sise chemin de l'Ardoisier, 5/1 (selon titre 5+), cadastrée suivant extrait récent de la matrice cadastrale section B, partie du numéro 734K

P0000, sous plus grande contenance et suivant identifiant parcellaire réservé même section numéro **734 N P0000 (parties communes)**, pour une contenance d'un are vingt-trois centiares (1a 23ca) suivant mesurage dont question ci-dessous.

Plans :

Telle et ainsi que cette maison de rapport est reprise et délimitée sous « LOT 3 », sous teinte rouge, en un plan levé et dressé par le Géomètre-Expert immobilier Arnaud VANDENDRIESSCHE, à Soignies, le 12 mars 2025, lequel plan demeurera **ci-annexé**.

Ledit plan :

- est repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale sous référence 55018/10273.
- n'a pas été modifié depuis.
- sera dispensé de l'enregistrement et sera sensé être transcrit avec l'acte de vente notarié en application de l'article 1,4° de la loi hypothécaire laquelle est expressément demandée.

Cinquième
Feuillet

Rappel de plan ancien

Telle et ainsi que cette maison de rapport figure, sous plus grande contenance, sous teinte verte au plan dressé par le Géomètre-Expert Jean VANDENDRIESSCHE, ayant ses bureaux à Naast, en date du 12 décembre 2011, lequel plan est resté annexé à l'acte d'acquisition du 26 avril 2012, étant l'acte d'acquisition du comparant, dont question dans l'origine de propriété ci-dessous.

propriété trentenaire



II. Mise sous le régime de la copropriété forcée

Le comparant déclare vouloir placer le bien prédécrit sous le régime de la copropriété forcée et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisé sur base des plans ci-annexés :

- d'une part, **en parties privatives**, appelées "lot", ou de manière générale "lot privatif", qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire ;
- d'autre part, **en parties communes**, qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en **mille/millièmes (1.000/1.000èmes)** indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privatifs formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de constitution de droits réels, de mutations entre vifs ou pour cause de mort, et de tous autres contrats.

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée ci-après. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires. Les actes relatifs uniquement aux parties communes et plus précisément les actes modificatifs des statuts de copropriété seront transcrits exclusivement au nom de l'association des copropriétaires.

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

CHAPITRE II - DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES - FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFÉRENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE

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

Les parties privatives de l'immeuble 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 sont fixées conformément au rapport ci-joint.

1. Le LOT 3A étant le logement 1 situé aux rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^e étages, repris sous teinte « verte » au plan du 18 avril 2025 dont question ci-avant, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- Rez-de-chaussée : salle de bains, hall, local technique, W.C., salle à manger, cuisine, salon, buanderie/réserve, rangement sous escalier, escalier et cour extérieure ;
- Premier étage : chambre 1, chambre 2, W.C., couloir, escalier ;
- Deuxième étage : chambre 3, couloir.

b) en copropriété et indivision forcée : six cent septante-trois/millièmes (673/1.000èmes) indivis des parties communes générales du bâtiment et du terrain.

Identifiant parcellaire réservé : **55018 B 734 N P0001**

Dénomination actuelle selon cadastre : A.REZ.1/ Logement 1/ cadastré section B numéro 734 K P0001.

Adresse postale actuelle : chemin de l'Ardoisier 5 A.

2. Le LOT 3B étant le logement 2 situé aux 1er et 2e étages, repris sous teinte « bleue » au plan du 18 avril 2025 dont question ci-avant, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- Premier étage : salle de bains, W.C., salle à manger, salon, couloir, escalier, buanderie/réserve ;
- Deuxième étage : chambre 1, rangement.

b) en copropriété et indivision forcée : trois cent vingt-sept/millièmes (327/1.000^{èmes}) indivis des parties communes générales du bâtiment et du terrain.

Identifiant parcellaire réservé : **55018 B 734 N P0002**

Dénomination actuelle selon cadastre : A.REZ.1.2/ Logement 2/ cadastré section B numéro 734 K P0002.

Adresse postale actuelle : chemin de l'Ardoisier 5 B.

Sixième
feuillet

II. Quotes-parts des lots privatifs dans les parties communes

Conformément à l'article 3.85, §1^{er} alinéa 2, du Code civil, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie Intra-Muros (S.I.M.), de son affectation et de sa situation, **sur la base du rapport motivé**, établi par Monsieur Arnaud VANDENDRIESCHE, géomètre-expert précité.

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

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

Il est formellement stipulé que la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus **ne peut être modifiée** que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise **à l'unanimité des voix** de tous les copropriétaires, **sauf** dans les cas prévus à l'article 3.88, §3, alinéa 2 du Code civil.

Toutefois :

- tout copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;
- lorsque l'assemblée générale, à la majorité qualifiée requise par la loi, décide de travaux, de la division ou de la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, 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 **l'unanimité des voix** des copropriétaires présents ou représentés. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété.

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

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

1. Sol et sous-sol

Toute la parcelle bâtie et le terrain en sous-sol sont communs, **sous réserve de la cour extérieure qui est privative au lot 3A.**

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 stable ; 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.

4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

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

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 constituent pas des murs porteurs.

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, des murs porteurs 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. Il comprend l'armature, le hourdis et le revêtement. En font partie intégrante, les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les lucarnes si elles sont immédiatement sous le toit.

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

11. Façades

La façade est un gros mur et, par conséquent, une partie commune.

A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie comme les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres et de portes fenêtres.

12. Canalisations - raccordements généraux

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

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

13. Electricité - télédistribution - antennes

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

Est également commun le circuit de télédistribution.

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

14. 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, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité et les tuyauteries communes de distribution. Il est établi que ce ou ces locaux doivent conserver leur affectation.

15. Chauffage central

Il n'y a pas dans l'immeuble de chaudière commune.

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

16. Présomption

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

17. Murs de clôture

Les murs entourant la cour et l'accès extérieur, appelés 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.

18. 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

Septième
feuillet



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.

19. Fenêtres

Les fenêtres et portes fenêtres, les éclairages zénithaux, avec leur châssis, les vitres, les volets, stores 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.

20. 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.

TITRE II. – REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I.- EXPOSÉ GÉNÉRAL

Article 1. - Définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend notamment :

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

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

Conformément à l'article 3.87 § 6 du Code civil, chaque copropriétaire dispose d'un **nombre de voix correspondant à sa quote-part** dans les parties communes.

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 de logements. 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 (ou à défaut, de l'assemblée générale) 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.

b) Distribution intérieure des locaux

Chacun peut modifier comme bon lui semble, 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, la distribution intérieure de ses locaux, mais pour les travaux touchant à la structure du bâtiment, avec l'assentiment écrit d'un architecte agréé par le syndic (ou à défaut, par l'assemblée générale des copropriétaires).

Il est interdit aux propriétaires et occupants de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, quelque modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires.

c) Autres 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, 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.

d) 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 (ou à défaut, l'assemblée générale des copropriétaires) 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 l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés et, en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades à rue,

Huitième et
dernier feuillet



avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale statuant à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés, ou en cas d'urgence par le syndic.

Chacun doit veiller à l'aspect propre, ordonné et esthétique de l'immeuble, en particulier en ce qui concerne les parties des lots privatifs visibles de l'extérieur.

Chacun veillera à respecter l'hygiène, la sécurité, la salubrité de l'ensemble, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de son lot privatif. Il évitera tout trouble de voisinage. Il ne devra jamais être jeté dans le jardin ni eau, ni détritiques, ni immondices quelconques. Les aérations des caves ne pourront jamais être obstruées.

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

b) Fenêtres, portes-fenêtres, éclairages zénithaux, châssis, vitres, stores et volets

Le remplacement des fenêtres, portes-fenêtres, éclairages zénithaux, châssis, vitres, stores et volets 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, éclairages zénithaux, 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, éclairages zénithaux 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, éclairages zénithaux et châssis, ainsi que la teinte de la peinture ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale, statuant à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

c) Cour

La cour extérieure est privative.

Le propriétaire du lot privatif auquel elle est rattachée a l'obligation d'entretenir le revêtement et les décharges des eaux de la cour, de façon à permettre un écoulement normal.

Le propriétaire n'a pas pour autant le droit de transformer ni le droit de couvrir sa cour.

Cette cour ne peut être séparée du lot privatif auquel elle se trouve rattachée.

d) Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à l'unanimité 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 l'unanimité 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 l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

e) Location

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

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

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

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

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

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

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

f) 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.

g) 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 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

§1. Les travaux de modifications aux parties communes ne peuvent être exécutés, **sauf** ce qui est prévu au paragraphe 2 ci-après, qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

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.

En outre, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégage pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux sont exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux pourraient entraîner tant aux éléments privatifs qu'aux parties communes.

§2. Il est toutefois 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 des autres copropriétaires, pour y installer, entretenir ou procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés, 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, au syndic, par envoi recommandé 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 d'optimisation de l'infrastructure. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué au 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 réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possibles 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 à l'opérateur de service d'utilité publique concerné.

b) Modifications des parties privatives

Le copropriétaire de deux lots privatifs situés l'un au-dessus de l'autre et se touchant par plancher et plafond, ou de deux lots privatifs l'un à côté de l'autre, peut les réunir en un seul lot privatif. En ce cas, les quotes-parts dans les choses et dépenses communes afférentes aux deux lots privatifs sont cumulées.

Cette transformation peut se **faire pour autant qu'elle soit autorisée par l'assemblée générale** et 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 l'assemblée des copropriétaires sont requises, aux frais du copropriétaire désirant opérer cette réunion.

La division d'un lot est permise 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 :

- réparations urgentes ;
- autres réparations ou travaux non urgents.

Article 8. – Réparations urgentes

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

Sont assimilés à des réparations urgentes 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 non urgents

Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou par un des copropriétaires. Ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche, pour approbation.

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.

Les propriétaires ou les occupants doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif au 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 doivent 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 tour.

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 état parfait 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 sera assuré par un personnel d'entretien choisi par le syndic, sauf si les copropriétaires s'entendent pour l'assumer ensemble.

Le personnel d'entretien est, en principe, chargé du nettoyage des parties communes intérieures (hall d'entrée, couloir, etc...) et extérieures.

En cas d'absence ou de défaillance de ce personnel, le syndic prendra toute initiative pour pourvoir au remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes en général et notamment, les trottoirs, les accès, les halls du rez-de-chaussée, les cages d'escalier, les couloirs des caves ; assurer l'évacuation des ordures ménagères, etc ...

CHAPITRE IV. - CHARGES COMMUNES

Article 12. - Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes

Sont considérées comme **charges communes générales** :

- a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires ; les charges nées des besoins communs, celles d'entretien et de réparation des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble ;
- b) les frais d'administration, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, les frais de correspondance ;
- c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires ;
- d) les primes d'assurance des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ;
- e) l'entretien et tous les aménagements des accès aux abords ;
- f) les indemnités ou frais de procédures dues par la copropriété ;
- g) le cas échéant, les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

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

Article 13. - Chauffage

Chaque lot privatif, est raccordé à sa chaudière individuelle, installée dans chacun des lots privatifs. Les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par son propriétaire ou occupant.

Article 14. - Eau

Chaque lot privatif dispose d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants. Ce compteur se trouve dans la partie commune au rez-de-chaussée.

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

Article 15. - Électricité

Chaque lot privatif dispose d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants. Ce compteur se trouve dans la partie commune au rez-de-chaussée.

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

Article 16. - Impôts

Les impôts relatifs à l'immeuble seront directement établis par les pouvoirs publics sur chaque propriété privée.

A défaut, ces impôts sont répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble.

Article 17. - Charges - ou augmentation des charges - dues au fait d'un copropriétaire

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 terrasse et balcon d'un lot privatif doivent être remboursés par le propriétaire concerné s'il est établi que les dégâts causés sont dus à son fait.

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

Article 18. - 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 19. - Modification de la répartition des charges

L'assemblée générale statuant **à l'unanimité des voix** 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 l'unanimité des voix** des copropriétaires présents ou représentés, par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

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

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

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

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

Article 20. - Cession d'un lot

§1. Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot

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

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après ;
- 2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaire ou extrajudiciaire ainsi que les frais de transmission des informations requises par l'article 3.94 § 1 et §2 du Code civil ;
- 3° la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété ;
- 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété et les montants en jeu ;
- 5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années ;
- 6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

A défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, avise les parties de la carence de celui-ci.

§ 2. 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.

5° le cas échéant, l'actualisation des informations visées au paragraphe ci-avant.

§ 3. Frais de transmission des informations

Les frais de transmission des informations requises en vertu des §§ 1er et 2 sont à charge du copropriétaire sortant.

§4. Contribution à la dette et Obligation à la dette

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

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 ;

La quote-part du copropriétaire sortant dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

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 l'unanimité des voix** des copropriétaires présents ou représentés.

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 et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

§5. Arriérés de charges

Lors de la passation de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant, ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu de l'article 3.94 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 ci-dessus, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au copropriétaire sortant, sous réserve du §6 ci-après.

§6. 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 de la loi hypothécaire, 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, délivrer, soit au copropriétaire sortant, soit au notaire instrumentant, dans les trois jours ouvrables qui suivent la demande, une attestation relatant que toutes 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 21. - Fonds de roulement

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 d'éclairage des parties communes, les frais de nettoyage, les frais de gérance, l'assurance de l'immeuble, etc.

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera son décompte trimestriel, sur base des directives du syndic.

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 réclamer 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 22. - Fonds de réserve

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, d'une nouvelle toiture, etc.

L'association des copropriétaires doit obligatoirement constituer 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, **sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à l'unanimité des voix**.

Le syndic se charge de réclamer les provisions requises.

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.

Conformément à l'article 3.94 §5, 2° du Code civil, en cas de transmission de la propriété d'un lot, la quote-part dans le fonds de réserve du propriétaire sortant demeure la propriété de l'association.

Article 23. – Solidarité - Paiement des charges communes

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourt de plein droit et sans mise en demeure une indemnité d'un euro (1,00 €) 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 deux (2,00 €) euros 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. Les indemnités versées sont réunies et font partie du fonds de réserve.

Il est loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et 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.

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

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

Article 24. - Recouvrement des charges communes

Le syndic, en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures judiciaires et extrajudiciaires 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 recourir aux services d'un avocat de son choix,
- b) 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 ;

- 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 25. - Comptes annuels du syndic

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée. Le syndic peut tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de la trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, ainsi que les créances et les dettes des copropriétaires. L'assemblée générale, **statuant à l'unanimité 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 le règlement d'ordre intérieur.

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.

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

CHAPITRE V - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 26. - Renvoi au Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 3.78 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 27. - 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 28.- Règlement d'ordre intérieur

L'immeuble est également régi par un règlement d'ordre intérieur opposable aux copropriétaires. Ce règlement ne sera pas transcrit et demeurera ci-annexé et signé par les comparants 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 VI.- DISPOSITIONS TRANSITOIRES

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

- 1) Le **premier syndic** est : Monsieur Jérôme LECOCQ, comparant aux présentes ; il est nommé jusqu'au jour de la première assemblée générale ;
- 2) Les **polices d'assurance** souscrites par les comparants seront maintenues jusqu'à leur terme et, au plus tôt, un mois après la première assemblée générale.
- 3) Les **premières charges communes** à payer ou à rembourser au syndic sont les primes des polices d'assurances contractées par les comparants.

DISPOSITIONS FINALES

Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit au 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 comparant, sauf si celles-ci sont contraires à la loi en vigueur.

Frais

Les frais de cet acte sont à charge des comparants.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par les comparants en leur domicile ou siège social ci-dessus indiqués.

Certificat d'état-civil et d'identité

a. Conformément à la Loi Hypothécaire, le notaire instrumentant certifie les nom, prénoms, numéro d'identification, lieu et date de naissance et domicile du comparant sur base des données des registres de l'état civil.

b. Conformément à la Loi de Ventôse, le notaire instrumentant certifie que les nom, prénoms, numéro de registre national, lieu et date de naissance et le domicile du comparant correspondent aux données reprises sur le registre national des personnes physiques.

Droit d'écriture

Le droit d'écriture s'élève à la somme de cent euros (100,00 €).

POUVOIRS

Le comparant donne tous pouvoirs nécessaires à tous les collaborateurs des Notaires HACHEZ & PIRARD, à Soignies, avec pouvoir d'agir ensemble ou séparément, à l'effet de signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes pour mettre ceux-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et ceux de l'état civil, de rectifier ou de préciser, s'il y a lieu, la désignation du bien, l'origine de propriété, de faire toutes déclarations en matières fiscales ou administratives, afin que le présent acte puisse être enregistré et transcrit au Bureau Sécurité juridique compétent.

INFORMATION LEGALE - INTERETS DISPROPORTIONNES

Les comparants reconnaissent avoir été éclairées en temps utile par le notaire instrumentant sur la portée de l'article 9 paragraphe 1^{er}, alinéa 2, de la loi contenant organisation du notariat, qui dispose : *« Lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, le notaire attire l'attention des parties et les avise qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Le notaire en fait mention dans l'acte notarié »*.

EXPEDITION

L'original de l'acte sera conservé en l'étude du notaire instrumentant pour une période d'au moins 50 ans. Il sera ensuite conservé aux Archives de l'Etat.

Une copie officielle de l'acte sera consultable en ligne dans NABAN, la Banque des actes notariés (source authentique), accessible via <https://www.notaire.be/actes-notaries/mes-actes>. Cette copie sera disponible après l'accomplissement des formalités relatives à l'enregistrement et à la publicité foncière par le notaire instrumentant.

Chacun des comparants pourra également télécharger une copie de l'acte dans son coffre-fort digital personnel IZIMI (accessible sur www.izimi.be).

DONT ACTE

Fait et passé, lieu et date que dessus.

Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.
Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, le comparant a signé avec Nous, Notaire.



POUR EXPEDITION CONFORME

