

REP 436  
AB MODIF  
TRANSC BXL II  
ENR : 50 EUR  
Annexes : oui

<p style="text-align: center;"><b>ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES</b> " Rue Rodenbach 143 ", ayant son siège à 1190 Forest, rue Rodenbach 143 Acte de base modificatif-mise en conformité</p>
---

**Statuts originares transcrits au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles.**

**L'AN DEUX MILLE SEIZE**

**Le douze septembre**

A Etterbeek, en l'étude.

Par devant Nous, Maître **Danielle CHERPION**, Notaire à la résidence d'Etterbeek.

**A COMPARU**

**L'Association des Copropriétaires « Rue Rodenbach 143 »**,  
ayant son siège à 1190 Forest, rue Rodenbach 143, numéro  
d'entreprise 0838.580.638,

Ici représentée par le syndic de l'ensemble immobilier, étant  
la sprl Bureau Conseil Emile BERNARD, en abrégé B.C.E.B  
sprl, dont le siège est sis à 1040 Etterbeek, avenue de  
Tervueren, 51-53, représenté par son gérant, Monsieur Emile  
BERNARD, faisant élection de domicile au siège de la société  
B.C.E.B, nommé à cette fonction aux termes de l'assemblée  
générale du 4 septembre 2002.

Agissant aux présentes au nom et pour compte des différents  
copropriétaires indivis de l'ensemble immobilier, dont la liste  
demeurera annexée aux présentes, conformément à la  
délibération de l'assemblée générale extraordinaire des  
copropriétaires du 10 mars 2016 dont un exemplaire  
demeurera ci-annexé.

- ci-après dénommée « le comparant » ou « les  
comparants ».

<b><u>EXPOSE PREALABLE</u></b>
--------------------------------

Le comparant nous déclare que :

**1°** l'acte de base et le règlement de copropriété ont été  
dressés par le notaire Paul de BUE, à Schaerbeek, le 19  
novembre 1947, acte transcrit, modifié aux termes d'un acte  
reçu par le notaire Michel BEHAEGEL, à Saint-Gilles, le 16  
novembre 1990, transcrit au deuxième bureau des  
hypothèques de Bruxelles le 13 décembre suivant volume

10529 numéro 11 , qualifiés ci-après "acte de base".

2° Par suite de cet acte de base, le bien ci-après décrit a été placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

#### **COMMUNE DE FOREST - troisième division**

Un immeuble à appartements multiples sis rue Rodenbach 143, cadastré selon titre antérieur section B numéro 65H9 pour une contenance de 4 ares 13 centiares, et selon extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an section B, numéro 0065H9 P0000.

Aux termes de ventes successives, les différents lots privatifs ont été vendus aux propriétaires actuels.

3° 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 description des lots privatifs et des parties communes et des servitudes, dans la mesure où celles-ci ne sont pas contraires aux dispositions résultant des présentes.

4° Le bien ci-dessus décrit se composait selon ces actes de base de 12 appartements, 1 conciergerie (partie commune), et 18 caves.

5° Aux termes de l'assemblée générale tenue le 10 mars 2016, dont une copie restera ci-annexé, il a été décidé à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou valablement représentés :

a) de requérir le notaire soussigné de dresser le présent acte ;

b) d'y incorporer un nouveau LOT PRIVATIF étant la conciergerie situé au niveau du rez-de-chaussée et du sous-sol;

c) de modifier la répartition des quotités suivant le rapport établi par Monsieur Frédéric van DAMME (bureau immobilier CONCEPT.2F) à Anderlecht, le 8 mars 2016, dont question ci-dessous ;

6° Lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 10 mars 2016, il a également été décidé, à la majorité légalement requise, d'attribuer 45/1.000èmes dans les parties communes dont le terrain au duplex alors utilisé comme conciergerie devenu partie privative, conformément au rapport rédigé par Monsieur van DAMME, géomètre-expert, le 8 mars 2016 dont une copie restera ci-annexée sans être transcrite et d'adapter les statuts de l'immeuble à la nouvelle situation.

7° Le présent projet d'acte de base modificatif a été approuvé à l'unanimité à l'occasion de l'assemblée générale extraordinaire du 9 septembre 2016. Une copie du procès-verbal de cette assemblée restera annexée aux présentes.

**CECI EXPOSE**, le comparant Nous requiert de modifier l'acte de base en vue de tenir compte des décisions de l'assemblée générale du 10 mars 2016 et du rapport de l'expert géomètre van DAMME, qui resteront ci-annexés, sans être transcrits. Le comparant nous a remis, pour être déposé au rang de nos minutes, les documents suivants :

- Les décisions de l'assemblée générale du 10 mars 2016 et du 9 septembre 2016;
- Le rapport avec plan du sous-sol et du rez-de-chaussée de l'immeuble prédécrit établi par l'expert géomètre van DAMME, le 8 mars 2016, qui restera ci-annexé après avoir été lu partiellement, commenté, daté et signé par le comparant et nous notaire, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte; Il est ici fait remarquer que la quotité des lots existants est modifiée, pour conserver les millièmes préexistants.
- La lettre de la Commune de Forest du 16 juin 2016 ;
- Le texte du règlement de copropriété adopté à l'unanimité lors de l'Assemblée Générale du 17 novembre 2011 et dont question ci-dessous.

## **I. MODIFICATION DE L'ACTE DE BASE**

L'Association des Copropriétaires de la résidence « **Rue Rodenbach 143** » ayant son siège social 1190 Forest, rue Rodenbach 143, ici représentée comme dit ci-dessus nous a requis d'acter la modification des quotités décidée aux termes de l'assemblée générale du 10 mars 2016 dont question ci-dessus conformément au tableau ci-dessous, ainsi que la description de l'appartement conciergerie, ancienne partie commune, suite à sa privatisation, comme suit :

### **COMMUNE DE FOREST - troisième division**

Dans un immeuble à appartement multiples sis rue Rodenbach 143, cadastré selon titre antérieur section B numéro 65H9 pour une contenance de 4 ares 13 centiares, et selon extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an section B, numéro 0065H9 P0000 :

**LE LOT D0.R étant le duplex rez-de-chaussée avant droit (ou ancienne conciergerie) sis au rez-de-chaussée et au sous-sol** et comprenant selon acte de base et actes de base modificatif dont question ci-dessous :

**a) en propriété privative et exclusive :**

Au sous-sol : living - salle à manger – cuisine donnant accès à la courette, salle de douche avec loge w.c., dégagement

d'escalier vers l'étage.

Au rez-de-chaussée : dégagement d'escalier – deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée :

Quarante-cinq/millièmes des parties communes.

La jouissance privative et exclusive de : la courette, à charge d'entretien.

Le comparant déclare que les parties communes resteront divisées en mille/ millièmes (1.000/ 1.000èmes) indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables des parties privatives et s'établiront dorénavant comme suit.

<b>Lot D0.R (ancienne conciergerie)</b>	<b>45/1000</b>
<b>Lot D0.A (rdc droit)</b>	<b>48/1000</b>
<b>Lot G0 (rdc gauche)</b>	<b>75/1000</b>
<b>Lot D1 (1<sup>er</sup> étage droit)</b>	<b>67/1000</b>
<b>Lot G1 (1<sup>er</sup> étage gauche)</b>	<b>101/1000</b>
<b>Lot D2, D3 et D4 (2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages droits)</b>	<b>84/1000</b>
<b>Lot G2, G3 et G4 (2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages gauches)</b>	<b>84/1000</b>
<b>Lot D5 (5<sup>ème</sup> étage droit)</b>	<b>80/1000</b>
<b>Lot G5 (5<sup>ème</sup> étage gauche)</b>	<b>80/1000</b>

Soit un total de mille/ millièmes (1.000/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Il est fait remarquer que les caves n'ont pas de quotités distinctes de celles accessoires des appartements dont les caves constituent une dépendance privative.

Pour le surplus, toutes les clauses et conditions desdits actes de base restent de stricte application sous réserve de ce qui est repris aux présentes.

## **II. MISE EN CONFORMITE DES STATUTS**

Dans un même contexte, le notaire soussigné est requis d'annexer aux présentes, le texte de la mise en conformité des statuts telle qu'approuvée à l'unanimité lors de l'assemblée générale du 17 novembre 2011, enregistré 35 rôles au premier bureau de l'Enregistrement de Forest le 18 octobre 2012, volume 13 folio 06 case 10. Reçu 25 euros.

Ce règlement de copropriété est donc annexé au présent acte pour en faire partie intégrante, et former avec lui un tout juridique, après lecture aux parties, et signature par elles et le notaire instrumentant.

### **DISPOSITIONS FINALES**

#### **1. Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur domicile et siège respectifs susindiqués.

## 2. 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 certifie les noms, prénoms lieu et date de naissance et domicile des parties-personnes physiques au moyen de la carte d'identité et du carnet de mariage ou de l'acte de mariage;

Les parties dont le numéro national est repris dans la comparution du présent acte déclarent expressément être d'accord avec cette mention.

## 3. Déclarations diverses

Le comparant déclare :

- être capable ;
- qu'il n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire ;
- d'une manière générale, qu'il n'est pas dessaisi de l'administration de ses biens ;
- qu'il n'a pas été déclaré en faillite à ce jour ;
- qu'il n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- qu'il n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'il n'a pas l'intention de le faire ;
- que son identité est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;

## 4. 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.

## 5. Destination des lieux

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

## 6. Projet

Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte, le 26 août 2016 et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

## 7. Droit d'écriture

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

## **DONT ACTE**

Fait et passé lieu et date que dessus.

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

ainsi que Nous, Notaire.

(Suivent les signatures)

LISTE DES COPROPRIETAIRES – ACP RODENBACH 143

1.

Propriétaire de l'appartement sis au rez-de-chaussée aile gauche et de la cave numéro 8, pour les avoir acquis de

2.

Propriétaire de l'appartement sis au rez-de-chaussée, aile droite, et de la cave numéro 11,

3.

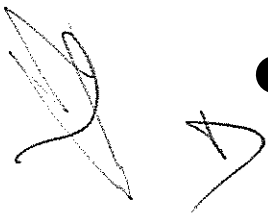
Propriétaires de l'appartement « 1D » sis premier étage, côté droit et de la cave numéro 10

4.

Propriétaires de l'appartement sis au premier étage aile gauche et des caves numéros 1, 3, 9, 16, et 18,

5.

Propriétaire de l'appartement sis au deuxième étage, aile droite et de la cave numéro 12, pour les avoir acquis de



[REDACTED]

6. a) [REDACTED]

Propriétaires de l'appartement type « A2 » sis au deuxième étage gauche, et de la cave numéro 7, pour [REDACTED]

7. [REDACTED]

Propriétaires de l'appartement sis au troisième étage, à gauche et de la cave numéro 6 [REDACTED]

8. [REDACTED]

Propriétaires de l'appartement sis au troisième étage, à droite et de la cave numéro 15, pour les avoir acquis de [REDACTED]

9. [REDACTED]

Propriétaires de l'appartement sis au quatrième étage, à droite, et de la cave numéro 14, pour les avoir acquis de [REDACTED]

10

Propriétaires de l'appartement sis au quatrième étage, à gauche, et de la cave numéro 5, pour les avoir acquis de

11

Propriétaires de l'appartement sis au cinquième étage, côté droit, et de la cave numéro 13, pour les avoir acquis de

12.

Propriétaire de l'appartement sis au cinquième étage, à gauche, et de la cave numéro 4, pour les avoir acquis de



**IMMEUBLE  
RUE RODENBACH, 143  
1190 BRUXELLES.**

COMPTE RENDU DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DES  
COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE

RUE RODENBACH, 143 à 1190 BRUXELLES QUI S'EST TENUE LE MARDI 10 mars  
2016 AU BUREAU CONSEIL E. BERNARD, (B.C.E.B. sprl) AVENUE DE TERVUEREN,  
51-53 à 1040 BRUXELLES.

1.

Nomination d'une président d'A.G. : [REDACTED]

Nomination d'un scrutateur [REDACTED]

Nomination d'un secrétaire : [REDACTED]

Vote : unanimité

2. L'Assemblée Générale est valablement constituée. 12 copropriétaires sur 12 étant présents ou représentés et 1.000 quotités sur 1.000 quotités étant présentes ou représentées.

Etaient présents : Mesdames et/ou Messieurs

Voir feuille des présences signée en annexe.

Etaient représentés :

Voir feuille des présences signée en annexe.

3. Conciergerie :

1. Modification des quotités :

Privatisation de la conciergerie en vue de sa vente :

il en découle une nouvelle grille de répartition pour les quotités tels que déterminées par le géomètre-expert suivant les règles actuelles en la matière par F. Van Damme mandaté par la copropriété à cet effet par l'A.G. 18 novembre 2015 : tableau en annexe :

quorum nécessaire : 4/5

vote contre [REDACTED] Q.

abstention [REDACTED]

vote pour : autres propriétaires, soit 921 Q.

les nouvelles quotités sont adoptées.

La situation urbanistique est en ordre et a été vérifiée par l'architecte Antoine Van DURNE

2. Modification de l'acte de base et mise en conformité avec la loi de 2013 :

Une A.G. devra marquer son accord sur cette modification incluant la privatisation de la conciergerie et les modification de quotité établies par F. Van Damme suivant le projet d'acte de base du notaire CHERPION.

Compromis de vente : il sera établi par le notaire Cherpion.

Modalité de la vente : à usage de logement.

Obligation de faire un duplex.

A rénover entièrement. (dont l'installation électrique)

Le raccordement eau et la pose de compteurs sera à charge de La copropriété.

Prix : mise en vente : 120.000 €

Prix minimum pour signer un compromis de vente : 110.000 €

Ces prix sont valables jusque fin AOUT

Pas de condition suspensive pour P.H.

Participation de l'acquéreur dans les frais d'acte de base et géomètre :  
Ces frais ne seront pas comptés à l'acheteur.

Les prestations de vente de E. BERNARD (B.C.E.B.) seront facturées en régie séparément avec un décompte.

Le notaire doit avoir les documents nécessaires de chaque propriétaire.  
( Acte de propriété et copie des cartes d'identité ).

Le conseil de copropriété assisté de M. AMIACH est mandaté pour mandater une agence pour la vente de la conciergerie. Honoraires max : 3% d'honoraires +T.V.A.

Vote : unanimité.

### 3. Signature des actes :

Mandat est donné au syndic pour représenter les copropriétaires pour le compromis de vente et l'acte notarié.

Abstention : MR [REDACTED].

Vote pour : tous les autres copropriétaires

### 4. Affectation du produit de la vente :

IL sera passé 50 % du produit net de la vente au fonds de réserve et le reste sera redistribué.

Vote : unanimité.

### 5. Explication sur le remplacement des citernes du syndic.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22H00.

E. BERNARD,  
Gérant, Syndic

RODENBACH143

ASSEMBLEE GENERALE du

10/03/2016 17:59:34

*liste des élus pour l'année en*

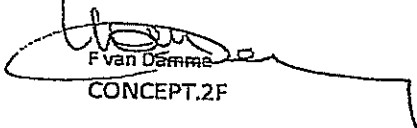
Civilité	Nom	BIEN N°	BIEN Quotité	Propriétaire ID	Signature
Mr et Mme	[REDACTED]	1107	88	1117	[REDACTED]
Mr et Mme	[REDACTED]	162	88	537	[REDACTED]
Mme	[REDACTED] M.	1068	84	1100	[REDACTED]
Mme	[REDACTED]	919	70	170	[REDACTED]
Mr et Mme	[REDACTED]	269	88	553	[REDACTED]
Mr et Mme	[REDACTED]	276	88	554	[REDACTED]
Mr et Mme	[REDACTED]	1132	88	1137	[REDACTED]
Melle	[REDACTED]	392	78	125	[REDACTED]
Mr et Mme	[REDACTED]	482	88	597	[REDACTED]
Mr et Mme	[REDACTED]	523	84	603	[REDACTED]
Mr	[REDACTED] <i>Procurateur</i>	581	50	4	[REDACTED]
Mr et Mme	[REDACTED]	36	106	628	[REDACTED]

*Navary*

**COPROPRIETE RODENBACH**  
**1190 FOREST - Rue Rodenbach n°143**

Etages - App.	Surfaces (m <sup>2</sup> )		Quotités (1000èmes)	
	brutes	nettes	existantes	projetées
-1   Conciergerie	49,15	43,15		28
		69,00		45
+0   Conciergerie	30,10	25,85		17
+0   gauche	121,05	104,35	78	75
+0   arr. droit	91,00	77,85	50	48
+1   gauche	164,20	142,70	106	101
+1   droit	101,35	84,45	70	67
+2   gauche	131,00	108,50	88	84
+2   droit	131,00	108,50	88	84
+3   gauche	131,00	108,50	88	84
+3   droit	131,00	108,50	88	84
+4   gauche	131,00	108,50	88	84
+4   droit	131,00	108,50	88	84
+5   gauche	126,40	103,90	84	80
+5   droit	126,40	103,90	84	80
			1.000	1.000

**Bureau Immobilier**  
**CONCEPT. 2F sprl**  
 Avenue Paul Janson 65  
 B - 1070 Bruxelles

  
 F van Damme  
 CONCEPT.2F

08/03/2016

2F1602\_PV01.xls - Quotités

IMMEUBLE  
RUE RODENBACH, 143  
1190 BRUXELLES.

---

PROCES-VERBAL (compte rendu) DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DES  
COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE RUE RODENBACH, 143 à 1190 BRUXELLES QUI  
S'EST TENUE LE VENDREDI 9 septembre 2016 AU BUREAU CONSEIL  
E. BERNARD, (B.C.E.B. sprl) AVENUE DE TERVUEREN, 51-53 à 1040 BRUXELLES.

1.

Nomination d'une président d'A.G. : [REDACTED]

Nomination d'un scrutateur : [REDACTED]

Nomination d'un secrétaire : [REDACTED]

Vote : unanimité

2. L'Assemblée Générale est valablement constituée. 12 copropriétaires sur 12 étant présents ou représentés et 1.000 quotités sur 1.000 quotités étant présentes ou représentées.

Etaient présents : Mesdames et/ou Messieurs

Voir feuille des présences signée en annexe.

Etaient représentés :

Voir feuille des présences signée en annexe.

3. Modification de l'acte de base et mise en conformité avec la loi, incluant la privatisation de la conciergerie suivant le projet du notaire Cherpion.

Quorum nécessaire : 4/5ème des quotités.

Cette A.G. a été convoquée vu la décision de l'A.G. du 10 du mars 2016.

Ce nouveau texte acte la modification des quotités décidées aux termes de l'A.G. du 10 mars 2016 ainsi que la description de l'appartement de la conciergerie, ancienne partie commune, suite à sa privatisation.

Dans ce même contexte, le texte de mise en conformité des statuts tel qu'approuvé à l'unanimité lors de l'Assemblée Générale du 17 novembre 2011, enregistré au Bureau de l'enregistrement de Forest est annexé au présent texte et forme un tout juridique.

Le projet restera annexé au présent P.V. et fait partie intégrante de ce P.V.

L'A.G. marque son accord à l'unanimité sur l'ensemble du texte et ses annexes.

[REDACTED]

Mandat est donné au syndic pour en signer l'acte notarié.

Vote : unanimité.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20H00.

E. BERNARD,  
Gérant, Syndic

[Redacted signature block]

[Redacted signature block]

[Redacted signature block]

[Redacted signature block]

[Redacted signature block]

[Redacted signature block]

[Redacted signature block]

[Redacted signature block]

[Redacted signature block]

RODENBACH143 *dir. de prison a 1* ASSEMBLEE GENERALE

*Extrait de l'acte de l'Assemblée Générale du 25 août 2016*

Civilité Nom BIEN Quotité Signature

Mr et Mme [redacted] 88 [redacted]

Mr et Mme [redacted] 88 [redacted]

Mme [redacted] Procès verbal 84 [redacted]

Mme [redacted] 70 [redacted]

Mr et Mme [redacted] 88 [redacted]

Mr et Mme [redacted] 88 [redacted]

Mr [redacted] Procès verbal 88 [redacted]

Melle [redacted] 78 [redacted]

Mr et Mme [redacted] 88 [redacted]

Mr et Mme [redacted] 84 [redacted]

Mr [redacted] Procès verbal 50 [redacted]

Mr et Mme [redacted] 106 [redacted]

*Memo*

REP  
AB MODIF  
TRANSC BXL II  
ENR : 50 EUR  
Annexes : oui

**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES**  
" Rue Rodenbach 143 ",  
ayant son siège à 1190 Forest, rue Rodenbach 143  
Acte de base modificatif-mise en conformité

Statuts originares transcrits au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles.

**L'AN DEUX MILLE SEIZE**

**Le douze septembre**

A Etterbeek, en l'étude.

Par devant Nous, Maître Danielle CHERPION, Notaire à la résidence d'Etterbeek.

**A COMPARU**

**L'Association des Copropriétaires « Rue Rodenbach 143 »**,  
ayant son siège à 1190 Forest, rue Rodenbach 143, numéro  
d'entreprise 0838.580.638,

Ici représentée par le syndic de l'ensemble immobilier, étant  
la sprl Bureau Conseil Emile BERNARD, en abrégé B.C.E.B  
sprl, dont le siège est sis à 1040 Etterbeek, avenue de  
Tervueren, 51-53, représenté par son gérant, Monsieur Emile  
BERNARD, faisant élection de domicile au siège de la société  
B.C.E.B, nommé à cette fonction aux termes de l'assemblée  
générale du 4 septembre 2002.

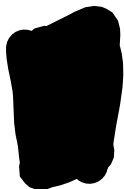
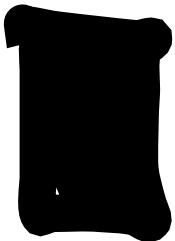
Agissant aux présentes au nom et pour compte des différents  
copropriétaires indivis de l'ensemble immobilier, dont la liste  
demeurera annexée aux présentes, conformément à la  
délibération de l'assemblée générale extraordinaire des  
copropriétaires du 10 mars 2016 dont un exemplaire  
demeurera ci-annexé.

- ci-après dénommée « le comparant » ou « les  
comparants ».

**EXPOSE PREALABLE**

Le comparant nous déclare que :

1° l'acte de base et le règlement de copropriété ont été  
dressés par le notaire Paul de BUE, à Schaerbeek, le 19  
novembre 1947, acte transcrit, modifié aux termes d'un acte  
reçu par le notaire Michel BEHAEGEL, à Saint-Gilles, le 16  
novembre 1990, transcrit au deuxième bureau des  
hypothèques de Bruxelles le 13 décembre suivant volume



10529 numéro 11 , qualifiés ci-après "acte de base".

2° Par suite de cet acte de base, le bien ci-après décrit a été placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

#### COMMUNE DE FOREST - troisième division

Un immeuble à appartements multiples sis rue Rodenbach 143, cadastré selon titre antérieur section B numéro 65H9 pour une contenance de 4 ares 13 centiares, et selon extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an section B, numéro 0065H9 P0000.

Aux termes de ventes successives, les différents lots privatifs ont été vendus aux propriétaires actuels.

3° 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 description des lots privatifs et des parties communes et des servitudes, dans la mesure où celles-ci ne sont pas contraires aux dispositions résultant des présentes.

4° Le bien ci-dessus décrit se composait selon ces actes de base de 12 appartements, 1 conciergerie (partie commune), et 18 caves.

5° Aux termes de l'assemblée générale tenue le 10 mars 2016, dont une copie restera ci-annexé, il a été décidé à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou valablement représentés :

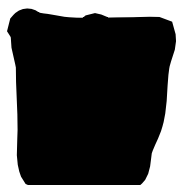
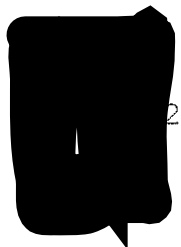
a) de requérir le notaire soussigné de dresser le présent acte ;

b) d'y incorporer un nouveau LOT PRIVATIF étant la conciergerie situé au niveau du rez-de-chaussée et du sous-sol;

c) de modifier la répartition des quotités suivant le rapport établi par Monsieur Frédéric van DAMME (bureau immobilier CONCEPT.2F) à Anderlecht, le 8 mars 2016, dont question ci-dessous ;

6° Lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 10 mars 2016, il a également été décidé, à la majorité légalement requise, d'attribuer 45/1.000èmes dans les parties communes dont le terrain au duplex alors utilisé comme conciergerie devenu partie privative, conformément au rapport rédigé par Monsieur van DAMME, géomètre-expert, le 8 mars 2016 dont une copie restera ci-annexée sans être transcrite et d'adapter les statuts de l'immeuble à la nouvelle situation.

**CECI EXPOSE**, le comparant Nous requiert de modifier l'acte de base en vue de tenir compte des décisions de l'assemblée générale du 10 mars 2016 et du rapport de l'expert géomètre



van DAMME, qui resteront ci-annexés, sans être transcrits.  
Le comparant nous a remis, pour être déposé au rang de nos minutes, les documents suivants :

- Les décisions de l'assemblée générale du 10 mars 2016;
- Le rapport avec plan du sous-sol et du rez-de-chaussée de l'immeuble prédécrit établi par l'expert géomètre van DAMME, le 8 mars 2016, qui restera ci-annexé après avoir été lu partiellement, commenté, daté et signé par le comparant et nous notaire, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte; Il est ici fait remarquer que la quotité des lots existants est modifiée, pour conserver les millièmes préexistants.
- La lettre de la Commune de Forest du 16 juin 2016 ;
- Le texte du règlement de copropriété adopté à l'unanimité lors de l'Assemblée Générale du 17 novembre 2011 et dont question ci-dessous.

#### **I. MODIFICATION DE L'ACTE DE BASE**

L'Association des Copropriétaires de la résidence « Rue Rodenbach 143 » ayant son siège social 1190 Forest, rue Rodenbach 143, ici représentée comme dit ci-dessus nous a requis d'acter la modification des quotités décidée aux termes de l'assemblée générale du 10 mars 2016 dont question ci-dessus conformément au tableau ci-dessous, ainsi que la description de l'appartement conciergerie, ancienne partie commune, suite à sa privatisation, comme suit :

##### **COMMUNE DE FOREST - troisième division**

Dans un immeuble à appartement multiples sis rue Rodenbach 143, cadastré selon titre antérieur section B numéro 65H9 pour une contenance de 4 ares 13 centiares, et selon extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an section B, numéro 0065H9 P0000 :

**LE LOT D0.R étant le duplex rez-de-chaussée avant droit (ou ancienne conciergerie) sis au rez-de-chaussée et au sous-sol et comprenant selon acte de base et actes de base modificatif dont question ci-dessous :**

**a) en propriété privative et exclusive :**

Au sous-sol : living - salle à manger – cuisine donnant accès à la courette, salle de douche avec loge w.c., dégagement d'escalier vers l'étage

Au rez-de-chaussée : dégagement d'escalier – deux chambres

b) en copropriété et indivision forcée :

Quarante-cinq/millièmes des parties communes

La jouissance privative et exclusive de : la courette, à charge d'entretien

Le comparant déclare que les parties communes resteront divisées en mille/ millièmes (1.000/ 1.000èmes) indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables des parties privatives et s'établiront dorénavant comme suit.

Lot D0.R (ancienne conciergerie)	45/1000
Lot D0.A (rdc droit)	48/1000
Lot G0 (rdc gauche)	75/1000
Lot D1 (1 <sup>er</sup> étage droit)	67/1000
Lot G1 (1 <sup>er</sup> étage gauche)	101/1000
Lot D2, D3 et D4 (2 <sup>ème</sup> , 3 <sup>ème</sup> et 4 <sup>ème</sup> étages droits)	84/1000
Lot G2, G3 et G4 (2 <sup>ème</sup> , 3 <sup>ème</sup> et 4 <sup>ème</sup> étages gauches)	84/1000
Lot D5 (5 <sup>ème</sup> étage droit)	80/1000
Lot G5 (5 <sup>ème</sup> étage gauche)	80/1000

Soit un total de mille/ millièmes (1.000/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Il est fait remarquer que les caves n'ont pas de quotités distinctes de celles accessoires des appartements dont les caves constituent une dépendance privative.

Pour le surplus, toutes les clauses et conditions desdits actes de bases restent de stricte application sous réserve de ce qui est repris aux présentes.

## **II. MISE EN CONFORMITE DES STATUTS**

Dans un même contexte, le notaire soussigné est requis d'annexer aux présentes, le texte de la mise en conformité des statuts telle qu'approuvée à l'unanimité lors de l'assemblée générale du 17 novembre 2011, enregistré 35 rôles au premier bureau de l'Enregistrement de Forest le 18 octobre 2012, volume 13 folio 06 case 10. Reçu 25 euros.

Ce règlement de copropriété est donc annexé au présent acte pour en faire partie intégrante, et former avec lui un tout juridique, après lecture aux parties, et signature par elles et le notaire instrumentant.

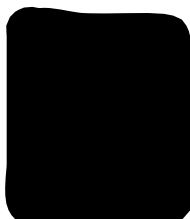
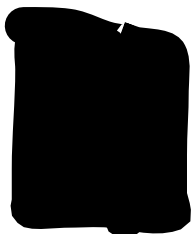
### **DISPOSITIONS FINALES**

#### **1. Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur domicile et siège respectifs susindiqués.

#### **2. 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 certifie les



noms, prénoms lieu et date de naissance et domicile des parties-personnes physiques au moyen de la carte d'identité et du carnet de mariage ou de l'acte de mariage;

Les parties dont le numéro national est repris dans la comparution du présent acte déclarent expressément être d'accord avec cette mention.

### 3. Déclarations diverses

Le comparant déclare :

- être capable ;
- qu'il n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire ;
- d'une manière générale, qu'il n'est pas dessaisi de l'administration de ses biens ;
- qu'il n'a pas été déclaré en faillite à ce jour ;
- qu'il n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- qu'il n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'il n'a pas l'intention de le faire ;
- que son identité est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;

### 4. 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.

### 5. Destination des lieux

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

### 6. Projet

Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte, le 26 août 2016 et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

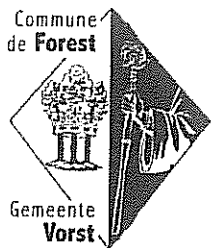
### 7. Droit d'écriture

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

### **DONT ACTE**

Fait et passé lieu et date que dessus.

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



Notaire Danielle CHERPION  
Rue des Francs, 17  
1040 BRUXELLES

Service : **Développement Urbain**  
chaussée de Bruxelles, 112  
1190 - BRUXELLES

Fax **02/348.17.29**

Votre correspondant : **Sarah DENIS**

**02.348.17.58**

sdenis@forest.brussels

Nos références : **RU17449 - Dév. Urb./SD**

Le service Développement Urbain est accessible :

- le lundi, de 8h30 à 12h00 et de 13h00 à 16h00
- le jeudi, de 8h30 à 12h00 et de 13h00 à 20h00

v/réf. : DC/2150293

Forest, le 16/06/2016

Madame la Notaire,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques en date du 03/05/2016 concernant le bien sis **Rue Rodenbach 143 - cadastré ou l'ayant été 21383/B/65/h/9**, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserves 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.

Le bien est situé au plan régional d'affectation du sol de la Région de Bruxelles Capitale en zone d'habitation.

Le bien n'est pas sis en en espace de développement renforcé du logement et de la rénovation du Plan Régional de Développement approuvé le 12 septembre 2002 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le bien n'est pas sis en en espace de développement renforcé du logement et de la rénovation du Plan Régional de Développement approuvé le 12 septembre 2002 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

La situation légale du bien au regard des dossiers en nos archives suivant une analyse faite en date du 15/06/2016 est un immeuble à appartements à 5 étages comportant 12 logements, à savoir deux logements par niveau du rez-de-chaussée au 5<sup>ème</sup> étage, une conciergerie en duplex au sous-sol et rez-de-chaussée et en sous-sol, des caves.

Historique des dossiers de permis d'urbanisme en nos archives relatifs à ce bien :

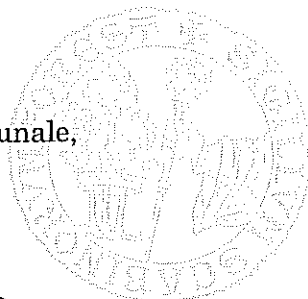
référence	objet	statut	date délivrance
PU 14714	Immeuble	Délivrer	24/08/1946

Il est expressément précisé que toute destination du bien sis **Rue Rodenbach 143 - cadastré ou l'ayant été 21383/B/65/h/9**, autre que celle reprise ci-dessus (notamment celle de bureaux) doit faire l'objet d'une demande de modification d'affectation à la Commune, conformément au 5ème alinéa de l'article 98 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 9 avril 2004 (Moniteur Belge du 26 mai 2004).

Nous vous prions d'agréer, Madame la Notaire, l'expression de nos salutations distinguées.

Par le Collège :  
La Secrétaire communale,

Betty MOENS



Pour le Bourgmestre,  
L'Echevin délégué,

Jean-Claude ENGLEBERT

#### Observations :

1. Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés à l'article 98 du COBAT, ou de permis de lotir exigé par l'article 103 du même COBAT.
2. Les actes et travaux portant sur un bien classé ou pour lequel une procédure de classement a été entamée, inscrit sur la liste de sauvegarde a été entamée, ou inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier sont soumis aux dispositions du COBAT.
3. Toute personne peut prendre connaissance auprès de l'administration communale du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de permis de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la communication des informations et documents en matière de planification et d'urbanisme.
4. Des copies ou extraits des projets de plans ou de plans approuvés, des permis de lotir non périmés, des plans d'alignement et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale en vertu de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la communication des informations et documents en matière de planification et d'urbanisme.

\_\_\_\_\_BUREAU IMMOBILIER\_\_\_\_\_  
**CONCEPT. 2F**

---

AVENUE PAUL JANSON, 65  
B - 1070 - BRUXELLES  
TEL: +32 2 522 79 72  
FAX: +32 2 894 57 45  
E-MAIL: INFO@C2F.BE

MEMBRE DE

- L' ORDRE BELGE DES GÉOMÈTRES-EXPERTS (OBGE)
- L' UNION BELGE DES GEOMETRES (UBG)
- L' UNION DES GÉOMÈTRES-EXPERTS DE BRUXELLES (UGEB)
- L' INSTITUT PROFESSIONNEL DES AGENTS IMMOBILIERS (IPI)
  
- *CERTIFICATEUR ENERGETIQUE POUR BRUXELLES-CAPITALE (PEB)*

# Procès-verbal de mesurage et de division d'un bien immeuble

DOSSIER : 2F1602PVD01

# PROCES-VERBAL DE MESURAGE ET DE DIVISION D'IMMEUBLE

Référence dossier auprès de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale, Mesures et Évaluations : 21383/10090

L'an deux mille seize, le huit Mars

Nous soussignés,

**Bureau Immobilier CONCEPT.2F S.P.R.L.**, dont les bureaux sont établis sis à 1070 Bruxelles, Avenue Paul Janson, 65, représenté sur place par **Frédéric van DAMME**, géomètre-expert immobilier (OBGE-UGEB-UBG-IPI), légalement admis et assermenté en cette qualité près le Tribunal de Première Instance de Bruxelles, sous référence GE0/04/0534 et certificateur énergétique (PEB-Bruxelles) en matière résidentielle, tertiaire et publique, agréé par Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (IBGE).

Agissant à la requête de :

**L'ACP Rodenbach**, établie à 1190 Bruxelles, Rue Rodenbach, 143

Déclarons avoir procédé au mesurage et à la division d'un bien situé sous la Région de Bruxelles-Capitale, sis à :

**1190 - FOREST – Rue Rodenbach, 143**

Le bien est cadastré ou l'ayant été, sous la Division 3, Section B, n° 65/H/9, pour une contenance parcellaire suivant mesurage, de 04a 13 ca (quatre ares treize centiares).

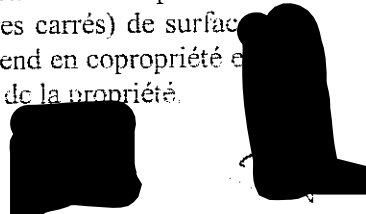
Le bien développe une façade de 13,60 m à front de rue, pour une profondeur de terrain approximative de 30,35m.

Le bien fait l'objet d'une division en « treize Lots », pour principalement y incorporer une ancienne conciergerie – appartenant initialement aux parties communes du bien - en un treizième lot complémentaire aux douze lots existants à la naissance de la copropriété.

Les lots sont nommés en référence à leur situation et leur étage. Tous sont repris aux plans annexés et détaillés comme suit :

Descriptions des lots :

1/ **Lot G5 : Appartement cinquième étage gauche** : à usage d'habitation, comprenant hall d'entrée avec porte-palière – living / salle à manger avec terrasse en façade à rue – cuisine avec accès terrasse et réduit – vestiaire – réduit – logette w.c. – salle de bains avec logette w.c. – trois chambres dont une avec accès terrasse en façade arrière. Il est représenté au plan joint sous teinte rouge, et contient en surface privative brute : 126,40 m<sup>2</sup> (cent vingt-six mètres carrés quarante décimètres carrés) dont 103,90 m<sup>2</sup> (cent trois mètres carrés nonante décimètres carrés) de surface privative nette. Outre la partie en propriété privative et exclusive, le lot comprend en copropriété et indivision forcée : 80 / 1000<sup>èmes</sup> (quatre-vingt millièmes) des parties communes de la propriété.



2/ **Lot D5 : Appartement cinquième étage droit** : à usage d'habitation, comprenant hall d'entrée avec porte-palière – living / salle à manger avec terrasse en façade à rue – cuisine avec accès terrasse et réduit – vestiaire – réduit – logette w.c. – salle de bains avec logette w.c. – trois chambres dont une avec accès terrasse en façade arrière. Il est représenté au plan joint sous teinte bleue, et contient en surface privative brute : 126,40 m<sup>2</sup> (cent vingt-six mètres carrés quarante décimètres carrés) dont 103,90 m<sup>2</sup> (cent trois mètres carrés nonante décimètres carrés) de surface privative nette. Outre la partie en propriété privative et exclusive, le lot comprend en copropriété et indivision forcée : 80 / 1000èmes (quatre-vingt millièmes) des parties communes de la propriété.

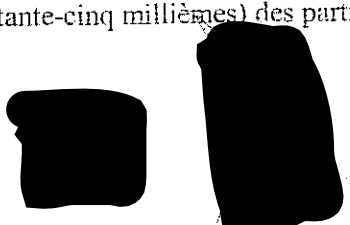
3/ **Lots G4 ; G3 ; G2 : Appartement type ; quatrième, troisième et deuxième étages gauches** : à usage d'habitation, comprenant hall d'entrée avec porte-palière – living / salle à manger – cuisine avec accès terrasse et réduit – vestiaire – réduit – logette w.c. – salle de bains avec logette w.c. – trois chambres dont une avec accès terrasse en façade arrière. Il est représenté au plan joint sous teinte rouge, et contient en surface privative brute : 131,00 m<sup>2</sup> (cent trente et un mètres carrés) dont 108,50 m<sup>2</sup> (cent huit mètres carrés cinquante décimètres carrés) de surface privative nette. Outre la partie en propriété privative et exclusive, le lot comprend en copropriété et indivision forcée : 84 / 1000èmes (quatre-vingt-quatre millièmes) des parties communes de la propriété.

4/ **Lots D4 ; D3 ; D2: Appartement type ; quatrième, troisième et deuxième étages droits** : à usage d'habitation, comprenant hall d'entrée avec porte-palière – living / salle à manger – cuisine avec accès terrasse et réduit – vestiaire – réduit – logette w.c. – salle de bains avec logette w.c. – trois chambres dont une avec accès terrasse en façade arrière. Il est représenté au plan joint sous teinte bleue, et contient en surface privative brute : 131,00 m<sup>2</sup> (cent trente et un mètres carrés) dont 108,50 m<sup>2</sup> (cent huit mètres carrés cinquante décimètres carrés) de surface privative nette. Outre la partie en propriété privative et exclusive, le lot comprend en copropriété et indivision forcée : 84 / 1000èmes (quatre-vingt-quatre millièmes) des parties communes de la propriété.

5/ **Lot G1 : Appartement premier étage gauche** : à usage d'habitation, comprenant hall d'entrée avec porte-palière – living – salle à manger avec accès terrasse et réduit – vestiaire – logette w.c. – salle de bains avec logette w.c. – deux chambres dont une avec réduit – cuisine avec accès terrasse arrière – logette douche – bureau. Il est représenté au plan joint sous teinte rouge, et contient en surface privative brute : 164,20 m<sup>2</sup> (cent soixante-quatre mètres carrés vingt décimètres carrés) dont 142,70 m<sup>2</sup> (cent quarante-deux mètres carrés septante décimètres carrés) de surface privative nette. Outre la partie en propriété privative et exclusive, le lot comprend en copropriété et indivision forcée : 101 / 1000èmes (cent et un millièmes) des parties communes de la propriété.

6/ **Lot D1 : Appartement premier étage droit** : bien à usage d'habitation, comprenant hall d'entrée avec porte-palière – living / salle à manger – cuisine avec accès terrasse et réduit – petite chambre – logette douche – chambre avec salle de bains comprenant bain et w.c.. Il est représenté au plan joint sous teinte bleue, et contient en surface privative brute : 101,35 m<sup>2</sup> (cent et un mètres carrés trente-cinq décimètres carrés) dont 84,45 m<sup>2</sup> (quatre-vingt-quatre mètres carrés quarante-cinq décimètres carrés) de surface privative nette. Outre la partie en propriété privative et exclusive, le lot comprend en copropriété et indivision forcée : 67 / 1000èmes (soixante-sept millièmes) des parties communes de la propriété.

7/ **Lot G0 : Appartement rez-de-chaussée gauche** : bien à usage d'habitation, comprenant hall d'entrée avec porte-palière – living – salle à manger – cuisine avec accès terrasse et réduit – logette w.c. – réduit – salle de bains avec logette w.c. – trois chambres – jardin. Il est représenté au plan joint sous teinte rouge, et contient en surface privative brute : 121,05 m<sup>2</sup> (cent vingt et un mètres carrés cinq centimètres carrés) dont 104,35 m<sup>2</sup> (cent quatre mètres carrés trente-cinq décimètres carrés) de surface privative nette. Outre la partie en propriété privative et exclusive, le lot comprend en copropriété et indivision forcée : 75 / 1000<sup>èmes</sup> (septante-cinq millièmes) des parties communes de la propriété.



8/ **Lot D0.A : Appartement rez-de-chaussée arrière droit** : bien à usage d'habitation, comprenant hall d'entrée avec porte-palière – living – salle à manger – cuisine – jardin – vestiaire – réduit – salle de bains avec logette w.c. – deux chambres dont une avec accès terrasse et réduit. Il est représenté au plan joint sous teinte bleue, et contient en surface privative brute : 91,00 m<sup>2</sup> (nonante et un mètres carrés cinq centimètres carrés) dont 77,85 m<sup>2</sup> (septante-sept mètres carrés quatre-vingt-cinq décimètres carrés) de surface privative nette. Outre la partie en propriété privative et exclusive, le lot comprend en copropriété et indivision forcée : 48 / 1000<sup>èmes</sup> (quarante-huit millièmes) des parties communes de la propriété.

9/ **Lot D0.R : Duplex rez-de-chaussée avant droit** : bien à usage d'habitation type petit duplex, comprenant en étage inférieur : living – salle à manger – cuisine avec accès courette – salle de douche avec loge w.c. – dégagement d'escalier vers étage ; à l'étage : dégagement d'escalier – deux chambres. Il est représenté au plan joint sous teinte verte, et contient d'une part en surface privative brute : 79,25 m<sup>2</sup> (septante-neuf mètres carrés vingt-cinq décimètres carrés) dont 69,00 m<sup>2</sup> (soixante-neuf mètres carrés) de surface privative nette. Outre la partie en propriété privative et exclusive, le lot comprend, au total, en copropriété et indivision forcée : 45 / 1000<sup>èmes</sup> (quarante-cinq millièmes) des parties communes de la propriété.

La répartition des caves reste inchangée à la situation antérieure la présente division.  
Le nouveau « lot D0.R », ancienne conciergerie possède une cave.

Le mesurage a été réalisé conformément aux directives du Code de Mesurage des Surfaces applicable aux immeubles bâtis, édité par l'Ordre Belge des Géomètres-Experts.

Il faut comprendre par « surfaces privatives », toutes surfaces brutes, mesurées en extérieur mur, et à usage exclusivement privé.

Les « parties communes » de l'immeuble sont toutes autres surfaces non reprises aux surfaces privatives. Celles-ci n'ont pas fait l'objet d'un relevé spécial pour la présente mission.

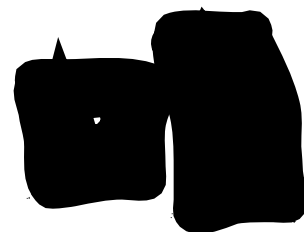
L'estimation des « quotes-parts », aussi nommées quotités, est basée sur les surfaces nettes des lots, mesurées en intérieur mur et reprises aux plans annexés, auxquelles sont attribuées des coefficients de pondération, selon des critères particuliers.

Les coefficients sont identiques pour des lots de même affectation et de même situation. Toutefois, à la présente division, les coefficients sont dégressifs pour le nouveau lot, ancienne conciergerie, pour les facteurs que sont la situation du lot dans l'immeuble, sa distribution intérieure et autres facteurs appréciables. Les coefficients des lots avec accès jardin sont portés à 1,1, en comparaison des appartements types dont les coefficients sont de 1.0.

Les quotes-parts d'interventions des parties privatives dans les parties communes, sont estimées en mille millièmes arrondis.

La clé de répartition des « charges communes » est - sauf si les parties en conviennent autrement - identique à celle reprise pour les quotes-parts, et ne reprend que les lots concernés par les charges communes.

Pour un total de 10000 / 10000<sup>èmes</sup> (dix-milles dix-millièmes), repris au tableau référence 2F1602\_PV01- Quotités, annexé au présent procès-verbal.



La division d'immeuble en plusieurs lots entrainera, à charge ou au profit de l'un ou l'autre des lots, des servitudes inexistantes avant division, telles que : descentes d'eau pluviales ou résiduaires, d'égouts, passages de câbles et de conduits, etc.

Les servitudes de l'immeuble, préexistantes à la mise sous régime de copropriété restent de même type.

Aucun contrôle d'affectation urbanistique du bien, ni de conformité aux règlements en vigueur, n'a été effectué pour la présente mission.

Les annexes au procès-verbal de division d'un immeuble, sont reprises comme suit :

- plans dressés à l'échelle 1/150 (un plan par niveau)
- un tableau des surfaces mesurées dont référence 2F1602\_PV01 – Quotités daté du 08 03 2016

Le dossier est archivé auprès de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale, Mesures et Évaluations sous la référence : **21383/10090**

En foi de quoi, nous déclarons avoir dressé et clôturé le présent procès-verbal de mesurage et de division d'immeuble en 5 exemplaires originaux, dont un exemplaire archivé en nos bureaux, à la date que dessus, pour valoir ce que de droit.

  
Frédéric van Damme  
Géomètre-Expert Assermenté

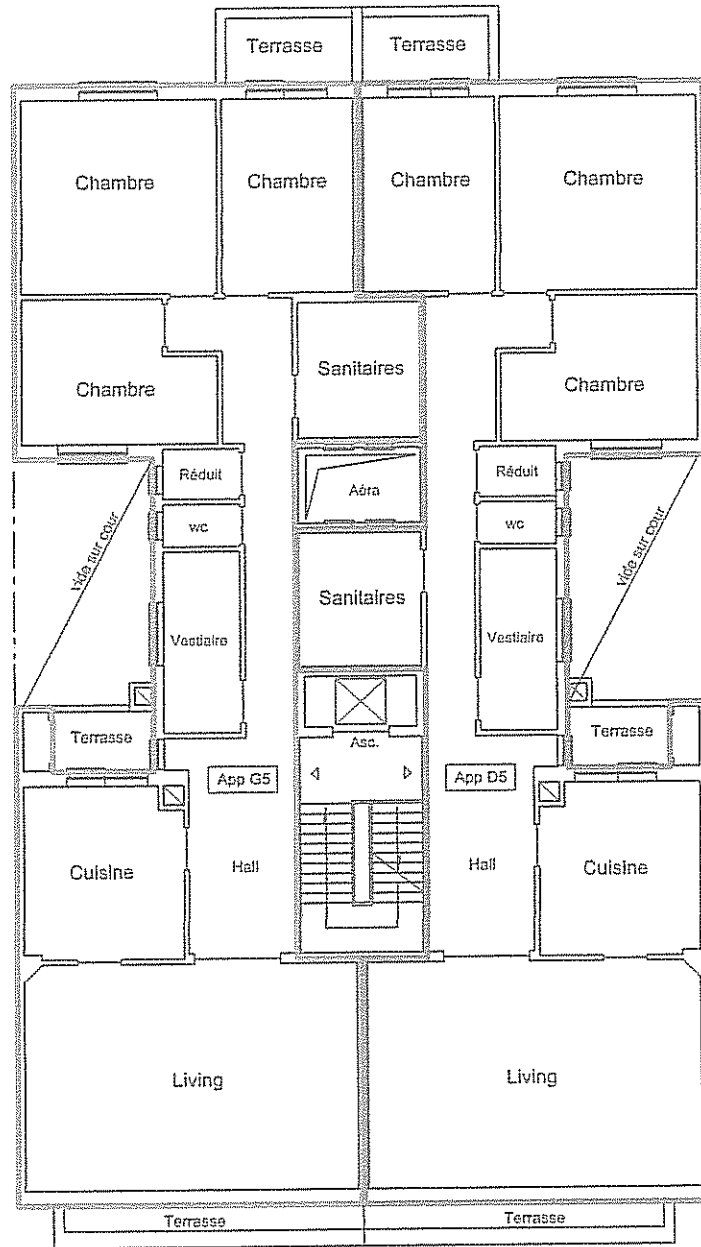


COPROPRIETE RODENBACH  
1190 FOREST - Rue Rodenbach n°143

Etages - App.		Surfaces (m <sup>2</sup> )		Quotités (1000èmes)	
		brutes	nettes	existantes	projetées
-1	Conciergerie	49,15	43,15		28
			69,00		45
+0	Conciergerie	30,10	25,85		17
	gauche	121,05	104,35	78	75
	arr. droit	91,00	77,85	50	48
+1	gauche	164,20	142,70	106	101
	droit	101,35	84,45	70	67
+2	gauche	131,00	108,50	88	84
	droit	131,00	108,50	88	84
+3	gauche	131,00	108,50	88	84
	droit	131,00	108,50	88	84
+4	gauche	131,00	108,50	88	84
	droit	131,00	108,50	88	84
+5	gauche	126,40	103,90	84	80
	droit	126,40	103,90	84	80
				1.000	1.000

Region de Bruxelles-Capitale - Commune de Forest (1190)  
Rue Rodenbach 143 - Copropriété RODENBACH

Référence Administration Générale de la Documentation Patrimoniale, Mesures et Evaluations : 21383/10090

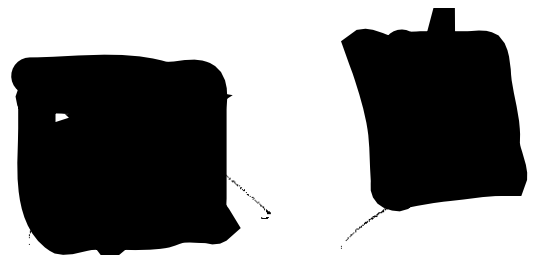


CADASTRE

3° Division  
Section B  
Nr. 65/H/9  
S : 04a13ca

Lot G5  
S. Brute : 126.40 m<sup>2</sup>  
S. Nette : 103.90 m<sup>2</sup>

Lot D5  
S. Brute : 126.40 m<sup>2</sup>  
S. Nette : 103.90 m<sup>2</sup>



Dressé par :

En date du : 08/03/2016

2F1602.PV.01

1/150

*Frédéric van Damme*  
Bureau Immobilier CONCEPT.2F sprl  
Frédéric van Damme  
Géomètre-Expert Assementé - GED 04/0534  
Avenue Paul Janson, 65 - 1070 Bruxelles

Copropriété Rodenbach  
Rue Rodenbach 143  
1190 Forest

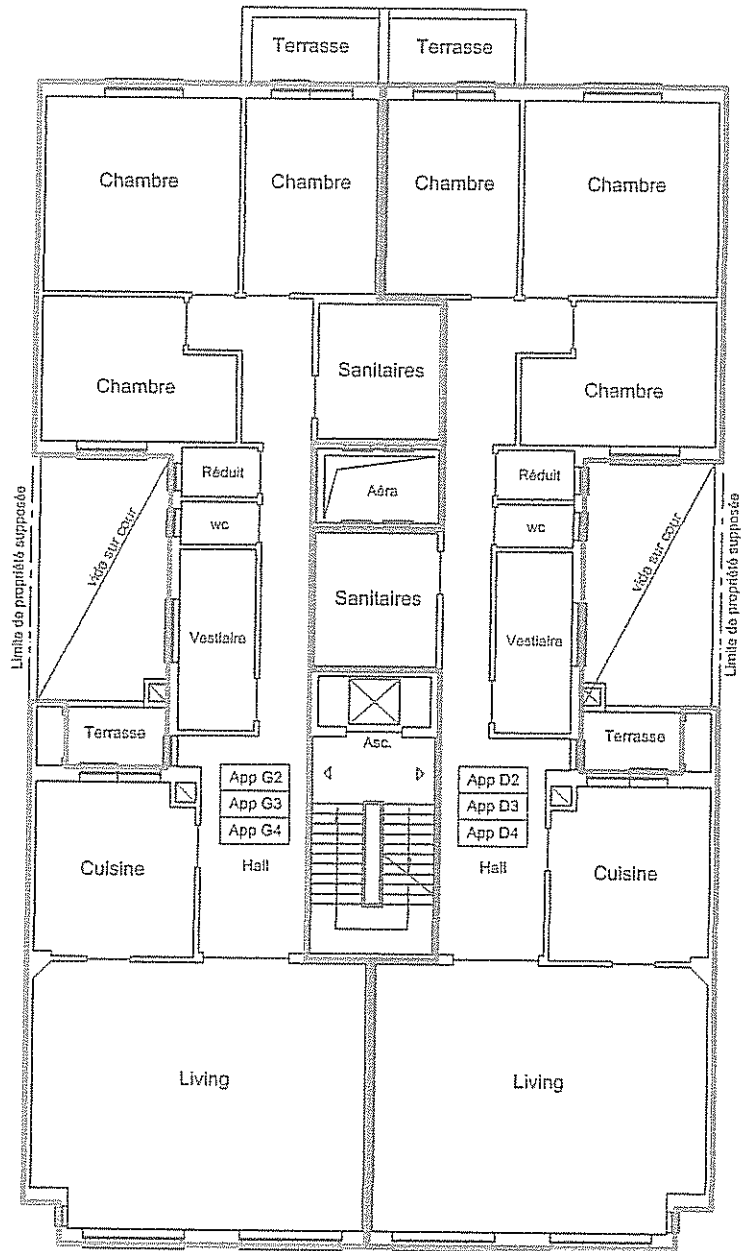
Niveau +5

Region de Bruxelles-Capitale - Commune de Forest (1190)  
Rue Rodenbach 143 - Copropriété RODENBACH

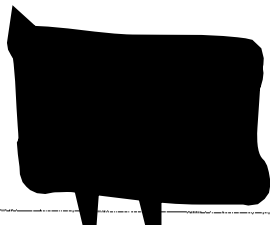
Référence Administration Générale de la Documentation Patrimoniale, Mesures et Evaluations : 21363/10090




**CADASTRE**  
3° Division  
Section B  
Nr. 65/H/9  
S : 04a13ca



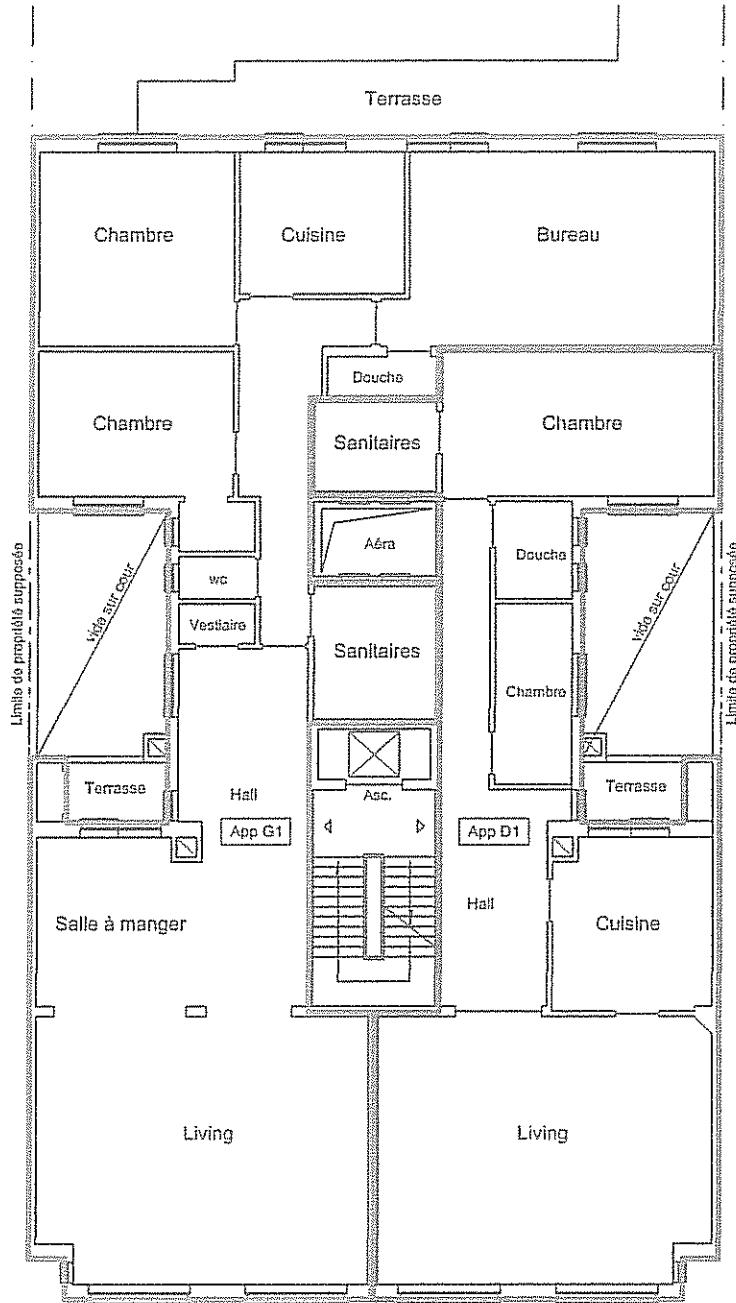
Lots G2; G3; G4	Lots D2; D3; D4
S. Brute : 131.00 m <sup>2</sup>	S. Brute : 131.00 m <sup>2</sup>
S. Nette : 108.50 m <sup>2</sup>	S. Nette : 108.50 m <sup>2</sup>



Dressé par :	En date du : 08/03/2016	2F1602.PV.01	1/150
 Bureau Immobilier CONCEPT.2F sprl Frédéric van Damme Géomètre-Expert Assermenté - GEP 040534 Avenue Paul Janson, 65 - 1070 Bruxelles		Copropriété Rodenbach Rue Rodenbach 143 1190 Forest	Niveau +2 à +4

Region de Bruxelles-Capitale - Commune de Forest (1190)  
Rue Rodenbach 143 - Copropriété RODENBACH

Référence Administration Générale de la Documentation Patrimoniale, Mesures et Evaluations : 21383/10090



CADASTRE

3° Division  
Section B  
Nr. 65/H/9  
S : 04a13ca

Lot G1  
S. Brute : 164.20 m<sup>2</sup>  
S. Nette : 142.70 m<sup>2</sup>

Lot D1  
S. Brute : 101.35 m<sup>2</sup>  
S. Nette : 84.45 m<sup>2</sup>

Dressé par :

En date du : 08/03/2016

2F1602.PV.01

1/150

Bureau Immobilier CONCEPT.2F sprl  
Frédéric van Damme  
Géomètre-Expert Assesmentlé - GEO 04/0234  
Avenue Paul Janson, 65 - 1070 Bruxelles

Copropriété Rodenbach  
Rue Rodenbach 143  
1190 Forest

Niveau +1

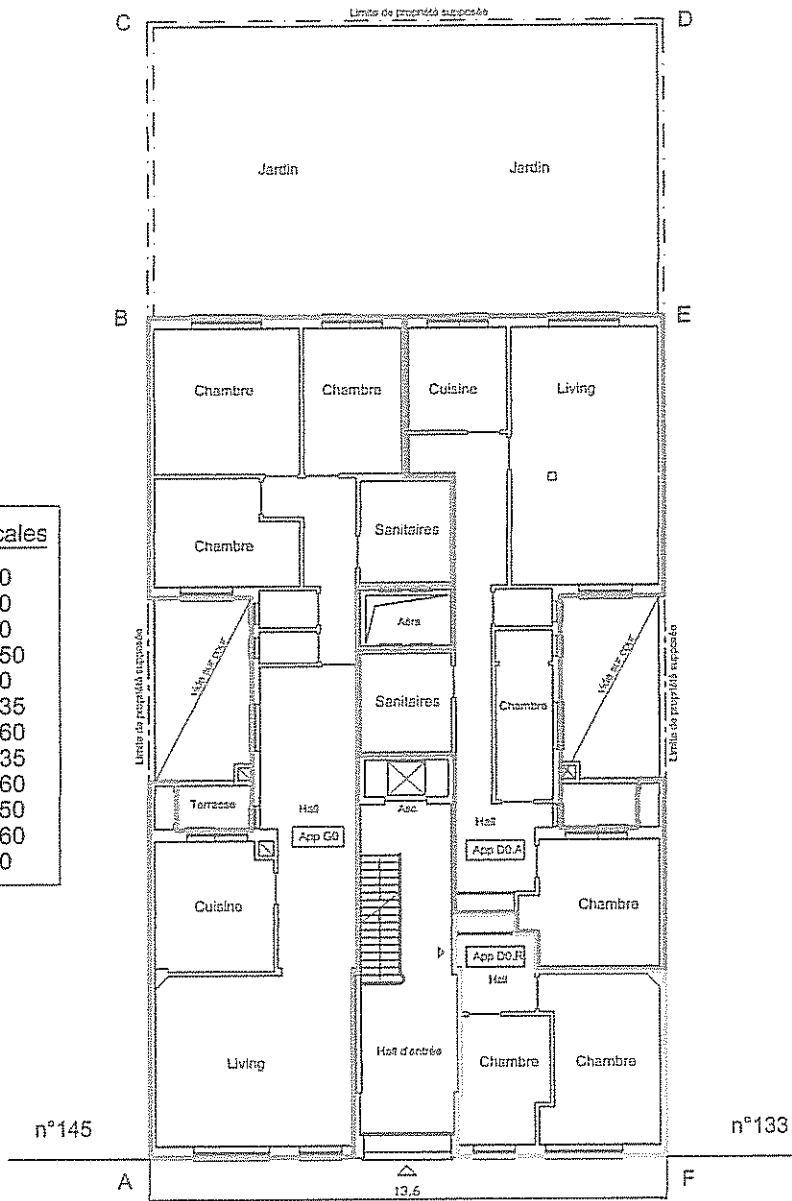
Region de Bruxelles-Capitale - Commune de Forest (1190)  
Rue Rodenbach 143 - Copropriété RODENBACH

Référence Administration Générale de la Documentation Patrimoniale, Mesures et Evaluations : 21383/10090



**CADASTRE**  
 3<sup>e</sup> Division  
 Section B  
 Nr. 65/H/9  
 S : 04a13ca

**Coordonnées locales**  
 A : x : 0.00  
       y : 0.00  
 B : x : 0.00  
       y : 22.50  
 C : x : 0.00  
       y : 30.35  
 D : x : 13.60  
       y : 30.35  
 E : x : 13.60  
       y : 22.50  
 F : x : 13.60  
       y : 0.00



Rue Rodenbach n°143 - 1190 Forest

Lot G0 S. Brute : 121.05 m <sup>2</sup> S. Nette : 104.35 m <sup>2</sup>	Lot D0.A S. Brute : 91.00 m <sup>2</sup> S. Nette : 77.85 m <sup>2</sup>	Lot D0.H S. Brute : 30.10 m <sup>2</sup> S. Nette : 25.85 m <sup>2</sup>
--	--	--

Dressé par :	En date du : 08/03/2016	2F1602.PV.01	1/200
Bureau Immobilier CONCEPT.2F-sprl Frédéric van Damme Géomètre-Expert Assementé - GEO 04/0531 Avenue Paul Janson, 65 - 1070 Bruxelles		Copropriété Rodenbach Rue Rodenbach 143 1190 Forest	Niveau +0

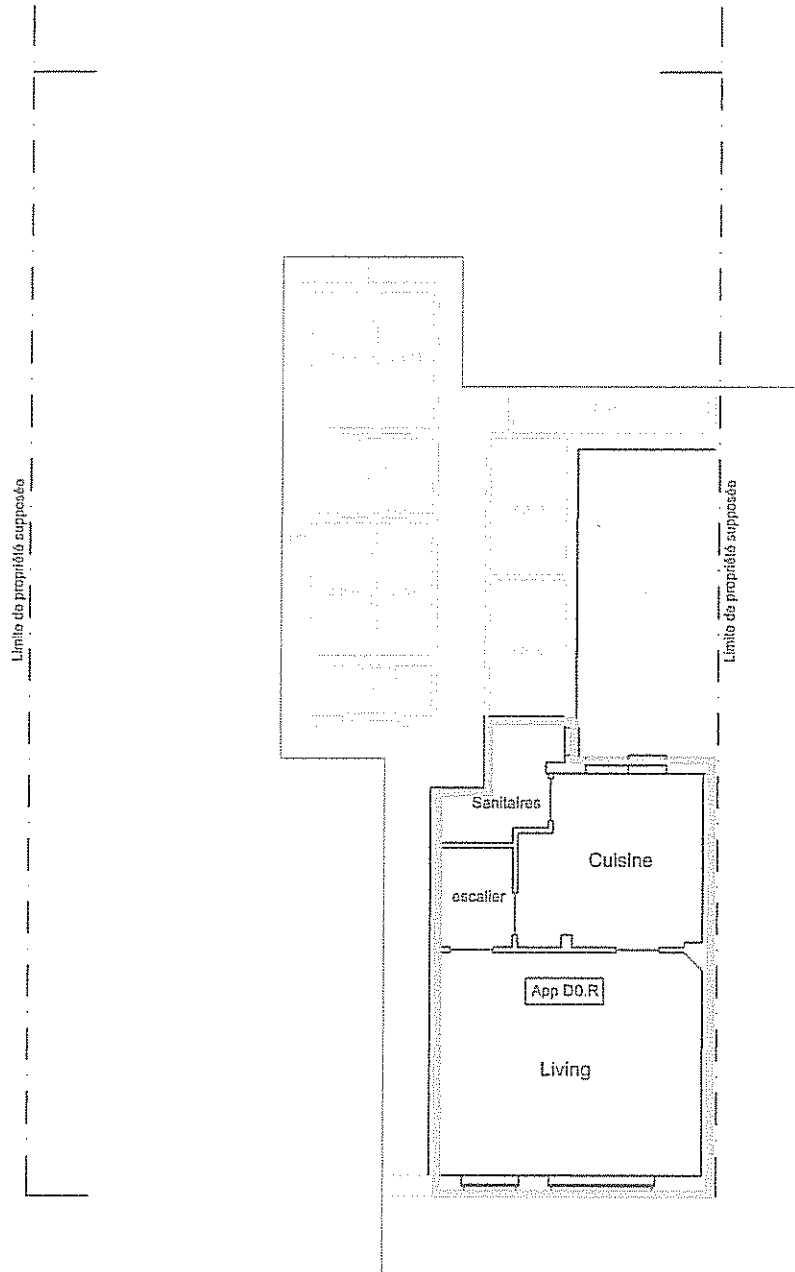
Region de Bruxelles-Capitale - Commune de Forest (1190)  
Rue Rodenbach 143 - Copropriété RODENBACH

Référence Administration Générale de la Documentation Patrimoniale, Mesures et Evaluations : 21383/10090



CADASTRE

3° Division  
Section B  
Nr. 65/H/9  
S : 04a13ca



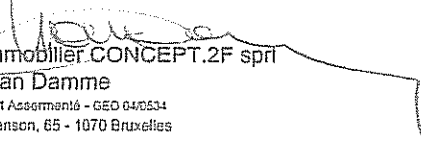
Lot D0.R  
S. Brute : 49.15 m<sup>2</sup>  
S. Nette : 43.15 m<sup>2</sup>

Dressé par :

En date du : 08/03/2016

2F1602.PV.01

1/150

  
Bureau Immobilier CONCEPT.2F sprl  
Frédéric van Damme  
Géomètre-Expert Assermenté - GÉO 04/0534  
Avenue Paul Janson, 65 - 1070 Bruxelles

Copropriété Rodenbach  
Rue Rodenbach 143  
1190 Forest

Niveau -1

# *Statuts de la copropriété*

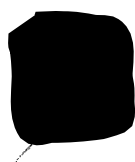
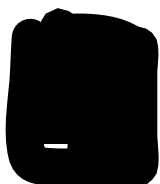
-

## *Rue Rodenbach n° 143 à 1190 Forest*

Texte approuvé à l'unanimité lors de l'Assemblée générale du 17 novembre 2011

### Sommaire

<b>Exposé général.....</b>	<b>2</b>
<b>Titre I.- Acte de base .....</b>	<b>2</b>
Chapitre I.- Description de l'ensemble immobilier – mise sous le régime de la copropriété forcée.....	2
Chapitre II.- Description des parties privatives et des parties communes – fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative .....	3
<b>Titre II.- Règlement de copropriété .....</b>	<b>7</b>
Chapitre I.- Exposé général.....	7
Chapitre II.- Description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes .....	7
Chapitre III.- Travaux, réparations et entretien .....	11
Chapitre IV.- Charges communes.....	13
Chapitre V.- Association des copropriétaires – Mode de convocation, fonctionnement et pouvoirs de l'assemblée des copropriétaires .....	18
Chapitre VI.- Nomination, durée du mandat et pouvoirs du Syndic .....	25
Chapitre VII.- Conseil de copropriété .....	28
Chapitre VIII.- Assurances - Responsabilités – Dommages à l'immeuble .....	28
Chapitre IX.- Dispositions générales.....	32
<b>Titre III.- Code de Bien-être .....</b>	<b>32</b>
<b>Annexe I.- Règles des Majorités .....</b>	<b>35</b>



## Exposé général

1. En vertu de l'article 577-4 du code civil belge, l'Association des copropriétaires de l'immeuble situé à Forest (Belgique), rue Rodenbach 143 ci-après dénommée la copropriété, a établi les présents statuts de la copropriété afin de régler tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement, la reconstruction de son immeuble.
2. Les présents statuts ont été adaptés conformément à la loi du 2 juin 2010 (MB 28/06/2010) modifiant les articles 577-3 à 577-14 du code civil et dans les limites prévues de ladite loi à l'article 577-14 §2.
3. L'acte de base original a été dressé par le Notaire Paul DE BUE ayant résidé à Schaerbeek, le 19 novembre 1947 et transcrit au 2<sup>e</sup> bureau des hypothèques à Bruxelles, le 18 décembre 1947, volume 3525 n°18.  
Cet acte a été modifié par un acte notarié dressé par le Notaire Michel BEHAEGEL, ayant résidé à Saint Gilles, le 16 novembre 1990, lequel acte faisait comprendre dans les parties communes de la copropriété, la chambre située au rez-de-chaussée à droite du vestibule d'entrée en entrant et contre ce vestibule.
4. Les présents statuts comprennent:
  - **L'acte de base de la copropriété** (titre I);
  - **Le règlement de la copropriété** (titre II);
  - **Le code de bien-être de la copropriété** (titre III).Le code de bien-être concerne la jouissance de l'immeuble et des détails de la vie commune au sein de la copropriété. Ce code peut être modifié dans les conditions qu'il contient.

## Titre I.- Acte de base

### **Chapitre I- Description de l'ensemble immobilier – mise sous le régime de la copropriété forcée.**

Les copropriétaires déclarent vouloir placer le bien sous le régime de la copropriété forcée et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisé:

- d'une part, en parties privatives appelées "appartement" 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 (1.000/1.000) indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables des 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 seront transcrits à la conservation des hypothèques compétentes 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 à chaque  
partie privative**

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

La valeur de l'ensemble de l'immeuble est divisée en millièmes. Chaque appartement représente un certain nombre de parts comme indiqué ci-après, chaque part comportant de plein droit la propriété d'une quotité égale dans les parties communes.

- L'appartement « Rez-de-chaussée gauche » correspond à.. 78/1000
- L'appartement « Rez-de-chaussée droit » correspond à..... 50/1000
- L'appartement du 1<sup>er</sup> étage de gauche correspond à..... 106/1000
- L'appartement du 1<sup>er</sup> étage de droite correspond à..... 70/1000
- L'appartement du 2<sup>e</sup> étage de gauche correspond à..... 88/1000
- L'appartement du 2<sup>e</sup> étage de droite correspond à..... 88/1000
- L'appartement du 3<sup>e</sup> étage de gauche correspond à..... 88/1000
- L'appartement du 3<sup>e</sup> étage de droite correspond à..... 88/1000
- L'appartement du 4<sup>e</sup> étage de gauche correspond à..... 88/1000
- L'appartement du 4<sup>e</sup> étage de droite correspond à..... 88/1000
- L'appartement du 5<sup>e</sup> étage de gauche correspond à ..... 84/1000
- L'appartement du 5<sup>e</sup> étage de droite correspond à..... 84/1000

**2. Valeur respective des lots privatifs**

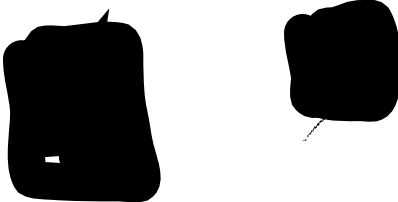
Conformément à la loi, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie au sol nette.

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.



**3. Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires.  
Détermination de leur caractère privatif ou commun.**

**3.1. Sol et sous-sol**

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

**3.2. 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.

**3.3 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.

**3.4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs**

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

**3.5. 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.

**3.6. 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.

**3.7. Plafonds et planchers - Gros œuvre**

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

**3.8. 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.

**3.9. Cheminées**

Les coffres, têtes, 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.

**3.10. Toit**

Le toit est un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les ouvertures vitrées.

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

**3.11. 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, de portes-fenêtres, les balcons et les terrasses avec leurs accessoires.

**3.12. Escalier**

L'escalier est commun.

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.

### 3.13. 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.

### 3.14. Électricité – Télédistribution - Antennes

Constitue une partie commune l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre-porte automatique, ...) desservant l'entrée, le hall, les escaliers, l'ascenseur et sa machinerie, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, les locaux destinés aux compteurs, les locaux poubelles, les parties communes en général.

Est également commun le circuit de télédistribution.

Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

### 3.15. Locaux à usage commun

Sont également parties communes l'entrée commune au rez-de-chaussée, le hall, les dégagements, les paliers; en sous-sol, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité, les tuyauteries communes de distribution.

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

### 3.16. Balcons et terrasses

Les balcons et terrasses ainsi que leurs accessoires (garde-corps, balustrades, revêtement) sans distinction aucune, étant des éléments de la façade, sont communs.

En ce qui concerne les terrasses et balcons dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif, les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège sont parties communes, ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades. Toutefois le revêtement et son entretien sont privatifs.

### 3.17. Jardin

Les jardins derrière l'immeuble sont communs.

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, aménagées en jardins. Malgré son affectation, cette partie du sol conserve son statut de partie commune.

### 3.18. 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 conformément à la clé de répartition prévue à l'article 14 (titre II, chapitre 4 du règlement de copropriété).

Le terme "ascenseur" doit être entendu dans son sens large: tant la cabine et le mécanisme, la gaine et les locaux que la structure dans laquelle il fonctionne.

### 3.19. 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.

### 3.20. L'ancienne conciergerie

Les parties réservées antérieurement à la conciergerie comprenant une chambre, une cuisine et une salle de bain au sous-sol ainsi que la chambre située au rez-de-chaussée, à droite du hall d'entrée en entrant et contre ce hall <sup>1</sup>, sont communes.

### **3.21. Murs de clôture**

Les murs entourant les cours et jardins, appelés murs de clôture ou leur mitoyenneté, sont communs. Il faut y assimiler les grilles, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle. Si la jouissance privative des cours et jardins a été attribuée à un lot privatif, les clôtures n'en sont pas moins communes. Elles sont en outre mitoyennes si elles séparent plusieurs lots privatifs.

### **3.22. 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.

### **3.23. 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.

### **3.24. Tentes solaires**

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

### **3.25. 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 pour autant que cet usage ne soit pas contraire aux présents statuts.

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.

## Titre II.- Règlement de copropriété

(Voir sommaire détaillé en couverture)

### **Chapitre I.- Exposé général**

#### **Article 1.- Définition et portée**

Le présent règlement de copropriété comprend:

- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes (articles 2 à 6);
- les travaux, les réparations et l'entretien des parties communes (articles 7 à 13);
- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges (articles 14 à 27);
- les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale (articles 28 à 45);
- le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat, les modalités du renouvellement de celui-ci et de renon éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission (articles 46 à 52);
- le conseil de copropriété (article 53);
- les assurances, les responsabilités et les dommages à l'immeuble (articles 54 à 62).

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 sont opposables aux tiers par le fait même de la transcription des présents statuts au bureau des hypothèques.

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 sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement.

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire d'un lot privatif, d'une profession libérale doit faire l'objet d'une autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée 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, locataires et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

Les occupants 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, le nettoyage de meubles ou ustensiles.

Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Après vingt-deux heures jusqu'à huit heures du matin, tout propriétaire ou occupant devra veiller à ne pas nuire aux autres occupants de l'immeuble et se conformera au code de bien-être (voir titre III).

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.

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 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 trois-quarts* de voix des copropriétaires présents ou représentés.

### c) Distribution intérieure des locaux

Chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux, mais avec l'assentiment écrit d'un architecte agréé par le syndic et 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 trois quarts de 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, 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 ou de télévision, 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 de manière à occasionner le moins de nuisances possible. 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 trois-quarts* 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 veilleront à garder l'harmonie générale de la façade côté rue et ne pourront mettre aux fenêtres et façades, ni enseignes, réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques.

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

Le remplacement des fenêtres, portes-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. 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 trois-quarts des voix* des copropriétaires présents ou représentés.

c) Terrasses et balcons

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

Le titulaire de la jouissance exclusive n'a pas pour autant le droit de construire ni le droit de couvrir ce balcon ou cette terrasse.

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

d) Jardins à usage privatif

Lorsque l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels d'une terrasse, d'un balcon ou d'un jardin ont été attribués 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.

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 être versée 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

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à *la majorité des trois-quarts des voix* des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l'immeuble. Aucune inscription ne peut être placée aux fenêtres des étages, 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 l'hypothèse où une profession libérale est exercée dans l'immeuble, il est également permis d'apposer, à l'endroit à indiquer par le syndic, une plaque indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Dans l'entrée, chacun des occupants dispose d'une boîte aux lettres sur laquelle peuvent figurer les noms 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.

Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic de la concession d'un droit d'occupation (personnel ou réel).

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 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 ou de mettre fin à l'occupation.

g) Caves

Les caves ne peuvent être vendues qu'à des propriétaires d'un lot privatif dans l'immeuble; elles ne peuvent être louées qu'à des occupants 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) Animaux

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

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autre, 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 entraîne le contrevenant au paiement, par jour de retard, d'une somme déterminée par l'assemblée générale des copropriétaires *statuant à la majorité des trois quarts* 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 au fonds de réserve.

### Article 5.- Interdictions

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 trois-quarts* des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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 6.- Transformations

#### a) Modifications des parties communes

Les travaux de modifications aux parties communes ne peuvent être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, *statuant à la majorité des trois quarts* des voix des propriétaires présents ou représentés et sous la surveillance de l'architecte désigné par ladite assemblée *statuant à la majorité absolue* des voix des copropriétaires présents ou représentés, 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 *statuant à la majorité absolue des voix* des copropriétaires présents ou représentés.

Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus à l'architecte, ingénieur ou technicien sont à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

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.

#### b) Modifications des parties privatives

Il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots privatifs, 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.

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 cumulés.

Cette transformation peut se faire 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 7.- 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 8.- Genre de réparations et travaux

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories:

- réparations urgentes;
- réparations non urgentes.

### Article 9.- Réparations urgentes

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, 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 10.- Réparations ou travaux non urgents

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 trois quarts* des voix des copropriétaires présents ou représentés et sont alors obligatoires pour tous.

Ces travaux feront l'objet d'un cahier des charges s'ils sont estimés à plus de 10.000 € et 3 devis seront demandés s'ils sont estimés à plus de 5.000 € sauf dérogation de l'assemblée générale, décidée à *la majorité absolue* des voix présentes ou représentées <sup>2</sup>.

### Article 11.- Servitudes relatives aux travaux

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs lots privatifs (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes; il en est de même pour les contrôles éventuels des canalisations privatives, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

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

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

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif à un mandataire habitant une distance raisonnable de l'immeuble, 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 lesdits 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 ledit 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.

---

<sup>2</sup> Décision de l'Assemblée générale du 19 décembre 2010

### Article 12.- 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 et par les autorités administratives ou par une décision de l'assemblée générale de la copropriété.

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, sous-sol, couloirs des caves, locaux à poubelles.

### Article 13.- Jardins

Les copropriétaires ayant la jouissance exclusive de jardins au rez-de-chaussée doivent en assurer l'entretien régulier et veiller notamment à ce que les plantations soient taillées régulièrement afin de n'occasionner aucun dégât aux murs mitoyens, ni aucune gêne aux habitants de l'appartement à l'étage supérieur.

## Chapitre IV.- Charges communes

### Article 14.- Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes

Les charges communes sont divisées en:

1. charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes fixées, en principe, en fonction de la valeur respective de leur lot privatif.
2. charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Sont considérées comme charges communes générales:

- les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires; les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité, celles d'entretien et la réparation des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble;
- les frais d'administration, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, les frais de correspondance;
- les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires;
- les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires;
- les indemnités dues par la copropriété;
- les frais de reconstruction de l'immeuble détruit;
- le remplacement de l'ascenseur ou les frais d'une mise en conformité légale. Les autres frais seront considérés comme charges particulières, voir ci-après.

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 qu'à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Sont considérées comme charges communes particulières:

Les dépenses relatives à l'entretien, aux réparations et au fonctionnement de l'ascenseur seront supportées par tous les copropriétaires selon la clé de répartition suivante:

1,5/100.....	pour l'appartement dénommé « rez-de-chaussée gauche »
1,5/100.....	pour l'appartement dénommé « rez-de-chaussée droit »
8/100.....	pour l'appartement du 1 <sup>er</sup> étage de gauche
8/100.....	pour l'appartement du 1 <sup>er</sup> étage de droite
9/100.....	pour l'appartement du 2 <sup>e</sup> étage de gauche
9/100.....	pour l'appartement du 2 <sup>e</sup> étage de droite
9,5/100.....	pour l'appartement du 3 <sup>e</sup> étage de gauche
9,5/100.....	pour l'appartement du 3 <sup>e</sup> étage de droite
10,5/100.....	pour l'appartement du 4 <sup>e</sup> étage de gauche
10,5/100.....	pour l'appartement du 4 <sup>e</sup> étage de droite
11,5/100.....	pour l'appartement du 5 <sup>e</sup> étage de gauche
11,5/100.....	pour l'appartement du 5 <sup>e</sup> étage de droite

### **Article 15.- Chauffage**

Chaque lot privatif est raccordé à la chaudière centrale. Les frais en résultant sont supportés par chaque copropriétaire sur base du relevé des calorimètres de chaque radiateur des lots privatifs.

### **Article 16.- 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 paragraphe 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 17- Électricité**

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes, caves 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.

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 18.- Impôts**

Les impôts relatifs à l'immeuble sont directement établis par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, sauf dispositions légales contraires.

### **Article 19.- Charges dues au fait d'un copropriétaire - Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire**

La peinture de la face extérieure des portes palières est une charge commune. Toutefois, les frais résultant d'une réparation causée 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 aux terrasses et balcons dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif doivent être remboursés par le propriétaire concerné s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus de 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 20.- Recettes au profit des parties communes

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

#### Article 21.- 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 modifier 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 doive 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 prorata temporis. La date à prendre en considération est celle du jour où la cession a eu date certaine.

#### Article 22.- Cession d'un lot

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

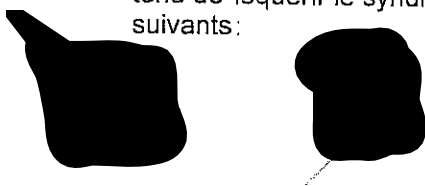
Avant la signature de la convention, ou de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant transmet au cessionnaire les informations et documents communiqués par le syndic dans les quinze jours de leur demande,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

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après;
- 2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;
- 3° la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété;
- 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;
- 5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges de deux dernières années;
- 6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

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

##### b) Obligations du notaire

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



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

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

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

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

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

Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire.

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

#### c) Obligation à la dette

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

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

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

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

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

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.

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 de l'ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

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

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

#### d) Décomptes

Pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte est établi forfaitairement tant à l'égard de l'association des copropriétaires qu'entre les parties sur base de l'exercice précédent. Tous les frais résultant directement ou indirectement de la rédaction des décomptes et de la transmission des informations visées aux points a) et b) du présent article par le syndic lors de la cession d'un lot privatif sont supportés par le copropriétaire cédant.

#### e) Arriérés de charges

Lors de la signature d'un acte authentique de cession d'un lot, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avisera le syndic par pli recommandé envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivent la réception de l'acte authentique.  
A défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt exécution mobilière notifiée dans les douze jours ouvrables qui suivent la réception de cet acte, le notaire pourra valablement payer le montant des arriérés au cédant.

### **Article 23.- 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.

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

Toutefois, il est loisible au nouveau propriétaire 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 24.- Fonds de réserve**

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

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

### **Article 25.- 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. Ces charges comprennent également les appels de fonds visés aux articles 23 et 24.

Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours recevra une mise en demeure simple par le syndic suivie le cas échéant de 2 autres mises en demeure par envoi recommandé. A défaut de paiement après 1 trimestre et ces 3 mises en demeure, le copropriétaire en défaut devra payer une indemnité de retard égale à 1% de ses charges dues, par mois de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts<sup>3</sup>.

Les indemnités versées sont réunies et font partie du fonds de réserve.

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 couvrant les frais de rappels. 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.

### **Article 26.- 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:

- à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.  
Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.  
A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.
- à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, cession des

loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils sont 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.

- 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 27.- 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 la majorité des trois quarts* 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.

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

## Chapitre V.- Association des copropriétaires – Mode de convocation, fonctionnement et pouvoirs de l'assemblée des copropriétaires

### Section 1.- Association des copropriétaires

#### Article 28.- Dénomination – Siège

Cette association est dénommée " **association des copropriétaires de l'immeuble rue Rodenbach 143** ". Elle a son siège dans l'immeuble sis à rue Rodenbach 143 à 1190 Forest (Bruxelles).

#### Article 29.- Personnalité juridique – Composition

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique par le fait:

- que la cession ou l'attribution d'un lot donne naissance à l'indivision,
- que la transcription des présents statuts a été réalisée à la conservation des hypothèques compétente. (voir exposé général).

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à leurs quotes-parts dans les parties communes.

### Article 30.- Dissolution – Liquidation

#### a) Dissolution

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin. Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association.

L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à *l'unanimité des voix* de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique.

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

L'association des copropriétaires peut enfin être dissoute par le juge à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

#### b) Liquidation

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure dans l'immeuble, objet des présents statuts.

L'assemblée générale des copropriétaires ou, si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 186 à 189, 190 à 195 § 1 et 57 du Code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

L'acte constatant la clôture de la liquidation doit être notarié et transcrit à la conservation des hypothèques.

Toutes actions intentées contre les copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans à compter de cette transcription.

L'acte de clôture de liquidation contient:

- l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription;
- les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

### Article 31.- Patrimoine de l'association des copropriétaires

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

En conséquence, l'association des copropriétaires ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, qui restent appartenir aux copropriétaires; il en est notamment ainsi des parties communes.

L'association des copropriétaires peut dès lors être propriétaire de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment les espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien, à l'exclusion de tous éléments décoratifs ou utilitaires autres que ceux nécessaires à l'entretien tels qu'antennes, tableaux, objets décorant des parties communes.

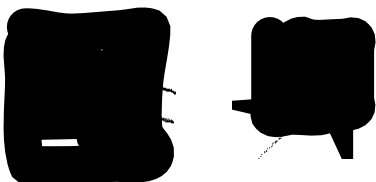
### Article 32.- Objet

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

### Article 33.- Solidarité divisée des copropriétaires

Sans préjudice de l'article 577-9, § 5 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

En cas d'action intentée par un copropriétaire et à défaut de décision coulée en force de chose jugée, si la responsabilité de l'association des copropriétaires est mise en cause, ledit copropriétaire participera aux frais de procédure et d'avocat en proportion de sa quote-part dans les parties communes, sans préjudice du décompte final si, à la suite de cette décision, l'association des copropriétaires est condamnée.



### **Article 34.- Actions en justice – Frais**

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

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

## **Section 2.- Assemblées générales des copropriétaires**

### **Article 35.- Pouvoirs**

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

Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus pour décider souverainement des intérêts communs, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière.

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants:

- la nomination et la révocation du syndic,
- la nomination d'un syndic provisoire,
- la dissolution de l'association des copropriétaires.

L'assemblée générale ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l'association des copropriétaires sauf si tous les copropriétaires interviennent.

### **Article 36.- Composition**

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre des quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

### **Article 37.- Procurations**

Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet.

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

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations l'assemblée.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

### Article 38.- Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale annuelle se tient la deuxième quinzaine du mois de novembre à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires<sup>4</sup>.

### Article 39.- Convocations

#### a) Principes

La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

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

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

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des propriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

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.

#### b) Délais

Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont envoyées quinze jours calendrier au moins avant la date de l'assemblée.

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

#### c) Adresse de convocation

Les intéressés doivent notifier au syndic par lettre recommandée ou contre accusé de réception tous changements d'adresse. Les convocations sont valablement faites à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi.

#### d) Syndic et syndic provisoire

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice de l'application de l'article 577-6, § 7 alinéa 6 du Code civil.

#### e) Consultation

La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

### Article 40.- Ordre du jour

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

Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée à l'article 38, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 577-8, § 4, 1°, 1-1. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire. L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous le "divers" ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.

#### **Article 41.- Constitution de l'assemblée**

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires concernés sont présents, représentés ou dûment convoqués. Les délibérations et décisions d'une assemblée générale obligent tous les copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, défailants ou abstentionnistes.

#### **Article 42.- Présidence - Bureau - Feuille de présence**

L'assemblée désigne annuellement, à la *majorité absolue des voix* des copropriétaires présents ou représentés, son président et au moins 1 assesseur qui forment le bureau. Son président doit être un copropriétaire.

Ils peuvent être réélus.

S'il est désigné par l'assemblée générale, conformément à l'article 577-6, § 10, alinéa 2, le syndic remplit le rôle de secrétaire.

Il est tenu une feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire; cette feuille de présence sera certifiée conforme par les membres du bureau.

#### **Article 43.- Délibérations**

##### a) Droit de vote

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

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

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

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

##### b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

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

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

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires, sauf si la décision requiert l'*unanimité* des voix de tous les copropriétaires.

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

##### c) Règles de majorité

###### 1° *Majorité absolue*

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

2° Majorité spéciale

L'assemblée générale décide:

- à la *majorité des trois-quarts* des voix présentes ou représentées:
  - a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;
  - b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;
  - c) de la création et de la composition d'un **conseil de copropriété**, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2.  
S'il est créé, le conseil de copropriété pourra prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces et documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.  
Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété pourra recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la *majorité des trois-quarts* des voix des copropriétaires présents ou représentés. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.
  - d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4°;
  - e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.  
Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.
  
- à la *majorité des quatre-cinquièmes* des voix présentes ou représentées:
  - a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;
  - b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;
  - c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;
  - d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;
  - e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.
  
- à l'*unanimité* des voix de tous les copropriétaires:
  - a) de toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble;
  - b) de la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.  
Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

d) Considérations pratiques

Sans préjudice de la règle de l'*unanimité* prévue ci-dessus, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.

Lorsque l'*unanimité* est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'*unanimité* des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'*unanimité* de tous les copropriétaires en valeur absolue. Lorsqu'une majorité spéciale et requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

Le copropriétaire défaillant est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale.

Le copropriétaire ou son mandataire qui s'abstient est celui qui est présent à l'assemblée générale sans voter son vote.

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

### e) Vote par écrit

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'*unanimité* et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal.

### f) Procès-verbaux - Consultation

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

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Le syndic consigne les décisions visées aux §§ 10 et 11 de l'article 577-6 dans le registre prévu à l'article 577-10 § 3 dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires.

Si un copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il doit en informer le syndic par écrit. Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires.

## Article 44.- Actions en justice

### a) Par l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Nonobstant l'article 577-5, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, 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 la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit. 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.

### b) Par un copropriétaire

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

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. Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, 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.

Par dérogation à l'article 577-2 § 7 du Code civil:

- le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire, l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée 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 prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017 alinéa 4 du Code judiciaire.

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

demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.  
Ces dérogations ne seront cependant applicables que lorsque les décisions judiciaires seront coulées en force de chose jugée.

c) 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 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 trois mois de la communication de la décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 577-10, § 4 du Code civil.

Le juge peut, avant de dire droit, et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

#### **Article 45.- Opposabilité - Information.**

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.

Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes:

- en ce qui concerne les décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du registre contenant les décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;
- en ce qui concerne les décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.  
Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

## **Chapitre VI.- Nomination, durée du mandat et pouvoirs du Syndic**

#### **Article 46.- Nomination**

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. Son mandat ne peut excéder trois ans. Il est renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité.

Si le syndic est une société, l'assemblée générale désigne en outre la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

Elle peut choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires doivent figurer dans un contrat écrit.

#### **Article 47.- Révocation - Délégation - Syndic provisoire**

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

Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Le juge peut également, à la requête d'un copropriétaire, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, en cas d'empêchement ou de carence du syndic. Celui-ci est appelé à la cause.



### **Article 48.- Publicité**

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

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les noms, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale ainsi que son siège et son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

Le Roi fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises.

### **Article 49.- Responsabilité – Délégation**

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

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

### **Article 50.- Pouvoirs**

Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation. Il est notamment chargé:

- 1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;
- 2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration;
- 3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires;
- 4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes;
- 5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire;
- 6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.  
La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble;
- 7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété;
- 8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires;
- 9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale et, notamment, par un site Internet.
- 10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Roi;
- 11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1, 1 °, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré;
- 12° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;
- 13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de

même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital;

14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1er, alinéa 1er de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires;

15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. La copropriété comportant de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, il est autorisé 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 fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires;

16° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets.

De manière générale, le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.

C'est ainsi qu'il veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

Il s'occupe des achats nécessaires et veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Il souscrit les contrats d'entretien de toute installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.

Il assure le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage - ascenseur - distribution d'eau - enlèvement des immondices - nettoyage des couloirs et autres parties communes).

Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectuent sous la surveillance du syndic ou, le cas échéant, d'un délégué technique désigné par ce dernier.

Le syndic a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Il engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers et les administrations.

### **Article 51.- Rémunération**

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale.

La révision de la rémunération du syndic devra le cas échéant, être à l'ordre du jour d'une assemblée générale et sera soumise au vote des copropriétaires à la majorité absolue.

### **Article 52.- Démission – Fin de sa mission**

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration d'une année comptable clôturant les comptes de la copropriété.

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président de la dernière assemblée générale.

Lorsque le mandat du syndic prend fin pour quelque cause que ce soit, les contrats qu'il aura souscrit au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation, l'échéance de son mandat non renouvelé ou son préavis (date de l'envoi du pli recommandé), subsisteront jusqu'à leur terme. Les contrats

souscrits après ceux-ci seront censés avoir été conclus irrégulièrement. Ils engageront sa responsabilité.

## Chapitre VII.- Conseil de copropriété

### Article 53.- Conseil de copropriété

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

Le conseil aura pour compétence:

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

## Chapitre VIII.- Assurances - Responsabilités – Dommages à l'immeuble

### Article 54.- 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 souscrit pour le compte de la copropriété.
2. Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à *la majorité absolue* des voix des copropriétaires présents ou représentés.  
A défaut de ratification, les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels.
3. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours, quand il sera demandé, pour la conclusion et l'exécution des contrats d'assurances et la signature des actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, les signer valablement à leur place.
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 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 55.- Types d'assurances

I.- Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le syndic, 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 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.

4° 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.

5° Assurance responsabilité civile du commissaire aux comptes

Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes, s'il est un copropriétaire non professionnel.

6° Assurance responsabilité civile des membres du conseil de copropriété

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

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

## Article 56.- 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 57.- Assurances 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.

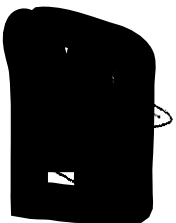
2. De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance est faite pour un montant insuffisant ou qui souhaitent assurer d'autres périls ont la faculté de souscrire pour leur compte personnel et à leurs frais une assurance complémentaire.

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 58.- 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.

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.



### **Article 59.- 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 la Communauté 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 60.- Franchises**

Lorsque le contrat d'assurance des biens (assurance incendie et autres périls) prévoit une franchise à charge des assurés, la partie légale de cette franchise sera supportée par:

- 1° le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif;
  - 2° 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.
- Tout supplément éventuel de cette franchise constituera une charge commune à répartir selon les quotes-parts en vigueur<sup>5</sup>.

### **Article 61.- 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 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'assurances sont encaissées par le syndic et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet. Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou 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.- Il appartient au syndic d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de réparation ou reconstruction des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires. Le cas échéant, il lui appartient de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.
- 5.- Les indemnités seront affectées par priorité à la réparation des dommages ou à la reconstruction de l'immeuble, si celle-ci a été décidée.
- 6.- 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 pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.
- 7.- 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.

### **Article 62.- 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.

---

<sup>5</sup> Décision de l'Assemblée générale extraordinaire du 4 mai 2010

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 une assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurances; elle peut aussi survenir lorsque l'immeuble a perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et 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.- Les décisions de l'assemblée générale de reconstruire ou non sont prises:

- 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 reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

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.

7.- La reconstruction totale ou partielle n'implique pas de modification des quotes-parts de chaque copropriétaire dans les parties communes, sauf modification de celles-ci à l'*unanimité* des voix de tous les copropriétaires.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction partielle de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire sont tenus par priorité, à prix et conditions égaux, de céder tous leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble aux autres copropriétaires ou, si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en font la demande.

Cette demande doit être adressée aux copropriétaires dissidents par lettre recommandée dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement l'immeuble a été prise par l'assemblée.

Une copie de cette lettre recommandée est envoyée au syndic pour information.

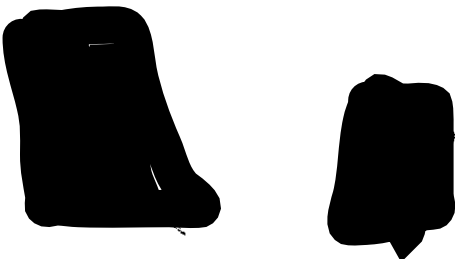
À la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires dissidents ont la faculté de se rallier à cette décision s'ils en informent le syndic par lettre recommandée envoyée dans les huit jours ouvrables qui suivent l'envoi de la susdite lettre recommandée.

Quant aux copropriétaires qui persistent dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement l'immeuble, il leur sera retenu, du prix de cession, une somme équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.

Les copropriétaires récalcitrants auront un délai de deux mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant décidé la reconstruction partielle de l'immeuble pour céder leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble.

À défaut de respecter ce délai, ils seront tenus de participer à la reconstruction partielle de l'immeuble comme s'ils avaient voté cette dernière.

À défaut d'accord entre les parties, le prix de cession sera déterminé par deux experts nommés par le président du tribunal de première instance de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon. Le prix sera payé au comptant.



## Chapitre IX.- Dispositions générales

### Article 63.- Renvoi au Code civil

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

### Article 64.- Langues

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction en néerlandais de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires.

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 65.- publicité

La coordination des présents statuts ordonnée par la Loi du 2 juin 2010, a été approuvée par les copropriétaires réunis en Assemblée Générale le xx novembre 2011. L'assemblée générale a également décidé que cette coordination des statuts, soit transcrite au bureau des hypothèques.

## TITRE III.- Code de bien-être

### Article 1.- Définition

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

### Article 2.- Modifications

Le code de bien-être peut être modifié par l'assemblée générale à *la majorité des trois-quarts des voix* des copropriétaires présents ou représentés.

Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées et un renvoi dans le texte de ce code précisera la date à laquelle la modification a été votée par l'assemblée générale.

### Article 3.- Opposabilité

Toutes dispositions du code de bien-être peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes:

1° en ce qui concerne les dispositions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit de l'existence du code de bien-être ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;

2° en ce qui concerne les dispositions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

#### Article 4.- Règlement des différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant le conseil de copropriété en 1<sup>er</sup> degré de conciliation et, si un accord ne se réalise pas, il sera porté à l'assemblée générale.

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

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

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, notamment en cas de difficulté concernant l'interprétation des règlements de copropriété et du code de bien-être, le litige sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

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

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

#### Article 5.- Bien-être communautaire

Conformément au règlement de copropriété, les propriétaires et occupants des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

Il est conseillé aux propriétaires et occupants:

- de régler le volume des télévisions, chaînes stéréo, pianos et autres instruments de musique, des sonneries de téléphone, machines à écrire, imprimantes et en général de tout appareil susceptible de faire du bruit, de telle sorte que leur audition ne soit pas perceptible dans les lots privatifs voisins, spécialement dans les chambres à coucher entre vingt-deux heures et huit heures ou d'utiliser des écouteurs;
- d'éviter l'utilisation des sanitaires (bain, douche, chasse de water-closet) entre vingt-trois heures et six heures;
- lorsque le sol du living, du hall et des couloirs n'est pas recouvert de tapis plain mais de dalles ou de parquet, de placer des dômes de silence aux pieds des sièges et de porter des chaussures d'intérieur;
- d'éviter de traîner dans leur lot privatif, des tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, etc, ...) doivent être effectués entre huit et dix-huit heures en évitant autant que faire se peut, les samedis, dimanches et jours fériés.

Les débris et détritiques occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés dans les locaux vide-ordures, ni dans les containers au sous-sol. Ils sont obligatoirement évacués par la firme responsable des travaux.

Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans les halls d'entrée et les cages d'escalier.

#### Article 6.- Terrasses & balcons

Les terrasses du bâtiment doivent être maintenues dans un état permanent de propreté.

Les occupants de l'immeuble sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les terrasses et balcons, comme ne pas y déposer de nourriture ou de boissons.

#### Article 7.- Conseils et recommandations

##### a) Sanitaires

Les occupants doivent veiller à l'entretien régulier de la chasse de leurs water-closets et, en cas d'absence prolongée, d'en fermer le robinet d'arrêt.

Ils doivent de même veiller à l'entretien régulier des joints au pourtour des baignoires et bacs de douche et vérifier l'étanchéité des tuyaux de décharges.

Ils doivent réparer les robinets lorsque des bruits anormaux se manifestent dans les canalisations, lors de la prise d'eau.

##### b) Instructions en cas d'incendie

En cas d'incendie, il ne peut être fait usage des ascenseurs mais uniquement, en cas de nécessité, des escaliers. A moins que le feu ne s'y soit propagé, il est recommandé à l'occupant de rester dans son lot privatif, porte palière fermée, et attendre les instructions et les secours.

c) Locaux vide-ordures

Les déchets ménagers déposés dans les locaux prévus à cet effet doivent être soigneusement triés, conformément aux règles fixées par l'autorité publique en la matière et placés dans les sacs appropriés. Il est par ailleurs interdit de déposer dans les locaux vide-ordures des objets encombrants tels que petits appareils ménagers hors d'usage, meubles ou matelas.

d) Fermetures des portes de l'immeuble

Il est recommandé aux occupants de veiller à la fermeture des portes de l'immeuble. Il leur est également recommandé d'insister auprès des personnes qui leur rendent visite pour qu'elles fassent de même.

e) Boîtes aux lettres et courrier divers

Chaque copropriétaire est responsable de la boîte aux lettres qui lui est attribuée et notamment du double des clés dont il dispose, à charge pour lui d'en faire d'autres exemplaires. En cas de changement de nom, le nouvel occupant prendra contact avec le syndic immédiatement en lui indiquant clairement le ou les noms à faire apparaître sur sa boîte aux lettres de sorte qu'une identification soit réalisée le plus rapidement possible conformément au graphisme général en vigueur sur l'ensemble des boîtes. Une étiquette ne sera tolérée que le temps nécessaire à la confection de la plaquette imposée. Il est demandé de ne pas laisser du courrier personnel sur les appuis du hall d'entrée.

f) Salissures

Chaque occupant veillera à nettoyer immédiatement toute salissure qu'il aurait pu faire dans les communs pour quelque raison que ce soit.

### **Article 8.- Relations humaines & solidarité interpersonnelle**

La vie en copropriété ne peut se concevoir sans relations courtoises et harmonieuses entre tous les habitants de l'immeuble, ni sans solidarité interpersonnelle. Les règlements en vigueur doivent servir de cadre de référence visant avant tout à protéger chaque bien personnel et un maximum de sécurité et de bien-être possible dans la vie de tous les jours, à tout un chacun.

Les règlements ne doivent pas occulter la manière dont chaque occupant de l'immeuble doit se comporter pour vivre en harmonie et en bonne compagnie. Chacun fera donc les efforts nécessaires pour éviter toute forme de conflit en recherchant avant tout l'intérêt commun dans un esprit de dialogue et le respect mutuel.

Annexe I

**Les règles des majorités.**

Les règles de majorité reprises en caractères italiques dans les présents statuts sont imposées par la Loi. Un règlement interne qui en fixerait d'autres serait automatiquement nul et non avenu.

Types de majorité	contenu	Principales décisions concernées
<i>Unanimité</i>	Tous les copropriétaires en valeur absolue	Modification des quotes-parts dans parties communes, sauf exception (voir art.43), et reconstruction.
<i>Majorité absolue</i>	50% des voix (nombre de parts) des copropriétaires présents ou représentés et qui ont voté. (1)	Toutes les décisions sans majorités spéciales des 3/4 ou 4/5.
<i>Majorité des 3/4</i>	75% des voix (nombre de parts) des copropriétaires présents ou représentés et qui ont voté. (1)	Travaux, conseil de copropriété, code de bien-être, montant des marchés et contrats de mise en concurrence. Travaux dans parties privatives pour raisons techniques ou économiques
<i>Majorité des 4/5</i>	80% des voix (nombre de parts) des copropriétaires présents ou représentés et qui ont voté. (1)	Reconstruction partielle, modification des statuts, de la répartition des charges. Modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci. Toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs. Tous actes de disposition de biens immobiliers communs

(1) Les abstentions, les votes blancs ou nuls sont exclus du calcul de cette majorité de sorte que le résultat du vote découle uniquement des voix 'pour' et des voix 'contre'.

2<sup>e</sup> DUPLICATA

Enregistré *vingt cinq* rôle(s) ..... envoi(s)

au 1<sup>er</sup> bureau de l'Enregistrement de FOREST

le dix huit septembre 2012

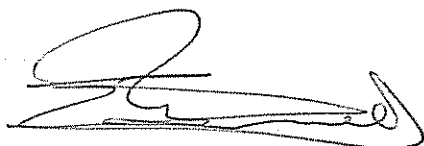

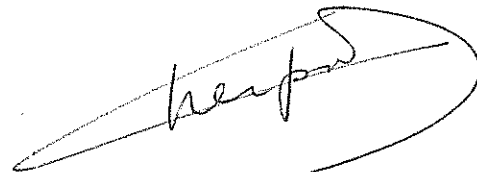
vol ... 13 ..... fol ... 06 ..... case ... 100 .....

Reçu :

Le Receveur

*vingt cinq euros*

25 €

**Pour Expédition Conforme.**



Pour l'acte avec n° de répertoire 436, passé le 12 septembre 2016

FORMALITÉS DE L'ENREGISTREMENT

Enregistré 6 rôles, 0 renvois,

au Bureau de l'Enregistrement Actes Authentiques Bruxelles 2 le 14 septembre 2016

Référence 5 Volume 0 Folio 0 Case 16009.

Droits perçus: cinquante euros (€ 50,00).

Le receveur

ANNEXE

Enregistré 3 rôles, 0 renvois,

au Bureau de l'Enregistrement Actes Authentiques Bruxelles 2 le 14 septembre 2016

Référence 6 Volume 0 Folio 100 Case 5802.

Droits perçus: cent euros (€ 100,00).

Le receveur

FORMALITÉS HYPOTHÉCAIRES

Transcription à la Conservation des hyp. Bruxelles II le 15 septembre 2016

Réf. 49-T-15/09/2016-10825.

Montant: mille trente-cinq euros septante-et-un cents (€ 1 035,71)

Le conservateur des hypothèques.