

« ACT & LEX » NOTAIRES / NOTARISSEN
SRL / BV - TVA // TVA/BTW BE 0778.859.817
Avenue Eugène Plasky laan 144/1- 1030 Bruxelles / Brussel
tel + 32.(0)2.734.50.85 - fax + 32.(0)2.734.53.39 - info@act-lex.be

MB/232164-02 – Acte de base
Bur. Séc. Jur. Bruxelles 3
E-REG KC / PC le
ACTE DE BASE

R.25377
DR ENR : 150,00 €
DE : 100,00 €
Annexe : plans et rapport + ROI

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX.

Le deux février.

Par devant **Michel de FRÉSART**, Notaire associé à la résidence de Schaerbeek, membre de l'association ACT & LEX ayant son siège à 1030 Bruxelles, avenue Eugène Plasky, 144/1.

ONT COMPARU :

...

Ci-après également dénommés « le comparant ».

A.- EXPOSE PREALABLE

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

COMMUNE DE SCHAERBEEK - 10^{ème} division :

Une maison sur et avec terrain située **Rue du Progrès, 299**, cadastrée selon titre section E numéro 33/Z/10 et selon extrait cadastral datant de moins d'un an section E numéro 0033Z10P0000 pour une superficie d'1 are 50 centiares.

Revenu cadastral non indexé : 2.637,00 €.

A.2.- ORIGINE DE PROPRIETE

...

A.3.- Au titre de conditions urbanistiques, le notaire instrumentant attire l'attention du comparant sur les dispositions de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 avril 2004, adoptant le Code Bruxellois de l'aménagement du territoire, ci-après dénommé « COBAT ».

Le comparant déclare avoir été informé de l'obligation reposant sur lui de fournir lors de la demande de renseignements urbanistiques un descriptif sommaire du bien concerné, tel qu'il existe dans les faits. En vue de remplir cette obligation, le comparant déclare avoir établi ladite description : le comparant confirme que ce descriptif correspond à la réalité du bien.

En application du COBAT, le notaire instrumentant a demandé à la commune de Schaerbeek de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien objet des présentes.

Il lui a été répondu par la Commune de Schaerbeek en date du 8 septembre 2025, notamment ce qui suit, ici textuellement reproduit :

« A. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN :

1°) En ce qui concerne la destination :

Le bien se situe :

• *Au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001, en zone(s) : zone d'intérêt régional ;*

• *Dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°SCH019 011 (îlots 59 sud- 61 sud- 62 à 64 et la place Gaucheret) approuvé par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 14/07/2005 ;*

(...)

2°) En ce qui concerne les conditions auxquelles une demande de permis ou de certificat d'urbanisme serait soumise :

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- Les prescriptions du PRAS précité ;

(...)

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

• Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006 ;

• Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) suivant : règlement communal d'urbanisme de la commune de Schaerbeek approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 30 septembre 2010 ;

(...)

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

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

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

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

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

• Le bien est repris à l'inventaire du patrimoine immobilier (Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 avril 2024 relatif à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale) ;

(...)

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

• A ce jour, l'administration communale n'a pas connaissance que le bien soit repris à l'inventaire des sites d'activités inexploités ;

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

• La Rue du Progrès a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal en date du 3/06/1955 ;

• L'Avenue Philippe Thomas a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 9/4/2019 et par le Conseil communal en date du 8/5/2019 ;

• La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement établi par le(s) plan(s) particulier(s) d'affectation du sol (PPAS) précité(s) ;

8°) Autres renseignements :

(...)

• Le bien se situe dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine ;

(...)

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

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

• Acte d'autorisation de bâtir visant à "het bouwen van een huis van vier verdiepingen", délivré le 19 février 1960 par l'Administration communale de Schaerbeek.

Il n'y a actuellement aucun permis d'environnement en cours de validité pour le bien. Les éventuels permis anciens sont consultables en nos archives (voir ci-dessous).

(...)

2°) En ce qui concerne :

- La destination urbanistique licite de ce bien : voir ci-dessous
- La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien : voir ci-dessous
- S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements : voir ci-dessous

Il ressort des sources d'information en notre possession que l'affectation/la destination urbanistique régulière du bien et sa répartition spatiale sont, sauf preuve du contraire, les suivantes :

• **Sous-sol** : locaux accessoires aux logements du bâtiment

• **Rez-de-chaussée à étage 4** : 1 logement par niveau

Soit un total de 5 logements

En ce qui concerne les affectations, nous vous invitons à consulter le glossaire du Plan Régional d'Affectation du Sol (disponible à l'adresse : www.pras.irisnet.be).

Cette confirmation ne concerne que la régularité des destinations urbanistiques détaillées ci-dessus. Elle ne s'étend pas aux autres actes et travaux, éventuellement réalisés dans cet immeuble, qui auraient dû faire l'objet d'un permis.

Nous vous signalons que toute modification ultérieure des affectations et utilisations urbanistiques précitées, du nombre et/ou de la répartition de logements doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme préalable et attirons votre attention sur le fait que les logements mis en location doivent être conformes au Code du Logement.

3°) En ce qui concerne les constats d'infraction :

Aucun dossier de procès-verbal de constat d'infraction et/ou de mise en demeure et/ou d'avertissement n'est actuellement ouvert pour le bien. »

Le comparant reconnaît avoir reçu une copie de ladite réponse, et déclare, outre les éléments éventuellement repris ci-dessus, que ni le bien ni une partie du bien objet des présentes n'a fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98 § 1^{er} du COBAT.

Par conséquent, aucun des actes et travaux visés à l'article 98, § 1^{er} du COBAT, ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

A.4.- En vue de répondre à ses obligations relatives à l'assainissement des sols, le comparant reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles Environnement en date du 1^{er} septembre 2025 mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatives à la parcelle objet des présentes. Cette attestation stipule ce qui suit :

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

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

B.- ACTE DE BASE

En suite de cet exposé, le comparant nous a requis de dresser acte authentique de son intention de soumettre le bien précité au régime de copropriété, en vertu des articles 3.84 à 3.100 du Code Civil.

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

1° la création de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins ;

2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété au bureau de Sécurité Juridique compétent. Elle porte la dénomination : « **Association des copropriétaires Rue du Progrès, 299** ». Elle a son siège dans l'immeuble objet des présentes.

B.1.- Le comparant nous requiert d'annexer au présent acte les plans dressés par Lebrun GeoExpert SComm, représentée par Monsieur LEBRUN Nicolas, Géomètre-Expert, dont les bureaux sont situés à 1180 Uccle, Rue Pierre de Puyselaer, 86, en date du 13 novembre 2024.

Ci-après dénommés « le plan ».

Le comparant demande la transcription dudit plan par application de l'article 3.30, §3 du Code civil. A cette fin et pour autant que de besoin, le comparant certifie que ledit plan est repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale sous le numéro 21910/341 et certifie que ledit plan n'a pas été modifié depuis lors.

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

Ce nombre de millièmes est déterminé en un rapport motivé intégré au plan établi par Lebrun GeoExpert SComm, représentée par Monsieur LEBRUN Nicolas, Géomètre-Expert, dont les bureaux sont situés à 1180 Uccle, Rue Pierre de Puyselaer, 86, en proportion de la valeur respective desdits lots privatifs, conformément à la loi. Pour déterminer cette valeur, il n'est pas tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition du bien, il est fait référence à celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque). Ce rapport et ces valeurs s'imposent à tous les copropriétaires et doivent être acceptés par eux.

B.2.- Le complexe précité se compose :

- d'une part de parties communes, qui appartiennent à tous les copropriétaires en copropriété et en indivision forcée, étant entendu que leur jouissance privative et exclusive peut le cas échéant être attribué à un seul propriétaire.

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

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

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

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

1.- le terrain prédécrit, assiette de l'immeuble ;

2.- les constructions en général, tout ce qui n'est pas décrit ci-après comme privatif ;

3.- les parties du bâtiment ou du terrain affectées à l'usage de tout ou partie des copropriétaires ;

4.- les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative, déterminées par rapport à la valeur de chaque partie privative.

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

A. Au niveau du sous-sol :

- des parties communes, étant le dégagement et sa volée d'escalier, le dégagement central, le local à compteurs, les gaines techniques éventuelles ;

- neuf parties privatives, étant :

-Le **LOT C.1** étant la cave numéro 1 située au sous-sol, portant l'identifiant parcellaire E 33 Y11 P0007, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave et sa porte ;

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

-Le **LOT C.2** étant la cave numéro 2 située au sous-sol, portant l'identifiant parcellaire E 33 Y11 P0008, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave et sa porte ;

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

-Le **LOT C.3** étant la cave numéro 3 située au sous-sol, portant l'identifiant parcellaire E 33 Y11 P0009, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave et sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée : trois/millièmes (3/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

-Le **LOT C.4** étant la cave numéro 4 située au sous-sol, portant l'identifiant parcellaire E 33 Y11 P0010, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave et sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée : trois/millièmes (3/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

-Le **LOT C.5** étant la cave numéro 5 située au sous-sol, portant l'identifiant parcellaire E 33 Y11 P0011, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave et sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux/millièmes (2/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

-Le **LOT C.6** étant la cave numéro 6 située au sous-sol, portant l'identifiant parcellaire E 33 Y11 P0012, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave et sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée : un/millième (1/1.000ème) des parties communes dont le terrain.

-Le **LOT C.7** étant la cave numéro 7 située au sous-sol, portant l'identifiant parcellaire E 33 Y11 P0013, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave et sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée : un/millième (1/1.000ème) des parties communes dont le terrain.

-Le **LOT C.8** étant la cave numéro 8 située au sous-sol, portant l'identifiant parcellaire E 33 Y11 P0014, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave et sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée : un/millième (1/1.000ème) des parties communes dont le terrain.

-Le **LOT C.9** étant la cave numéro 9 située au sous-sol, portant l'identifiant parcellaire E 33 Y11 P0015, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave et sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée : un/millième (1/1.000ème) des parties communes dont le terrain.

B. Au niveau du rez-de-chaussée :

- des parties communes, étant le hall d'entrée commun avec sa porte, la cage d'escalier, la zone de recul Avenue Philippe Thomas (suivant cadastre), les gaines techniques éventuelles ;

- deux parties privatives, étant :

-Le **LOT 1** étant un appartement situé au rez-de-chaussée, portant l'identifiant parcellaire E 33 Y11 P0001, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : séjour, chambre, cuisine, salle de bains, hall, vestiaire et dressing ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent deux/millièmes (202/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

-Le **LOT 2** étant un garage situé au rez-de-chaussée, portant l'identifiant parcellaire E 33 Y11 P0002, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un garage avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée : nonante-six/millièmes (96/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

C. Au niveau du 1^{er} étage :

- des parties communes, étant la cage d'escalier et le palier, le toit plat, les gaines techniques éventuelles ;

- une partie privative, étant :

Le **LOT 3** étant un appartement situé au 1^{er} étage, portant l'identifiant parcellaire E 33 Y11 P0003, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains, hall et vestiaire ;

b) en copropriété et indivision forcée : cent soixante-neuf/millièmes (169/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

D. Au niveau du 2^{ème} étage :

- des parties communes, étant la cage d'escalier et le palier, les gaines techniques éventuelles ;

- une partie privative, étant :

Le **LOT 4** étant un appartement situé au 2^{ème} étage, portant l'identifiant parcellaire E 33 Y11 P0004, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains, hall et vestiaire ;

b) en jouissance exclusive et privative : un balcon, à charge d'entretien, ainsi qu'il sera précisé ci-après ;

c) en copropriété et indivision forcée : cent septante et un/millièmes (171/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

E. Au niveau du 3^{ème} étage :

- des parties communes, étant la cage d'escalier et le palier, les gaines techniques éventuelles ;

- une partie privative, étant :

Le **LOT 5** étant un appartement situé au 3^{ème} étage, portant l'identifiant parcellaire E 33 Y11 P0005, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains, hall et vestiaire ;

b) en jouissance exclusive et privative : un balcon, à charge d'entretien, ainsi qu'il sera précisé ci-après ;

c) en copropriété et indivision forcée : cent septante et un/millièmes (171/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

F. Au niveau du 4^{ème} étage :

- des parties communes, étant la cage d'escalier et le palier, les gaines techniques éventuelles ;

- une partie privative, étant :

Le **LOT 6** étant un appartement situé au 4^{ème} étage, portant l'identifiant parcellaire E 33 Y11 P0006, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains, hall et vestiaire ;

b) en jouissance exclusive et privative : un balcon, à charge d'entretien, ainsi qu'il sera précisé ci-après ;

c) en copropriété et indivision forcée : cent septante et un/millièmes (171/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

B.5.- Toutes les caves de l'immeuble sont destinées à dépendre de l'un ou l'autre des appartements dont l'immeuble est constitué. Une cave ne peut être louée ou concédée en jouissance qu'à un occupant d'un appartement dans l'immeuble.

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

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

Les propriétaires d'un lot devront faire mention expresse, dans tous actes de cession ou d'attribution de propriété ou d'usufruit, y compris des conventions locatives, que les nouveaux intéressés ont une connaissance approfondie du présent acte de base et sont tenus de le respecter, de même que les décisions adoptées régulièrement ou à adopter par l'assemblée générale des copropriétaires.

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

Ces servitudes découlent de la nature et de la division du complexe ou trouvent leur origine dans la destination du propriétaire, prévue à l'article 3.119 du Code Civil.

Ces dispositions s'appliquent notamment :

- aux vues qui existeraient d'un lot privatif sur un autre ;

- aux conduits, égouts et écoulements de toute nature existantes ou à créer ;

- aux passages et couloirs entre lots privatifs ;

- aux conduits d'aération et conduites d'eau, de gaz, d'électricité et de télédistribution ou autres ;

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

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

B.8.- Les terrasses, balcons, garde-corps, 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.

B.9.- En aucun cas, la structure de la toiture du bâtiment principal ne pourra être modifiée sauf acceptation par la copropriété, et sous réserve de permis d'urbanisme qui serait accordé par les autorités compétentes.

B.10.- En aucun cas, le droit de jouissance exclusive ne pourra être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché : il est ici précisé que ce droit de jouissance exclusive ne sera pas constitutif d'une servitude sur les parties communes, mais fera effectivement partie du lot auquel il est attaché.

B.11.- Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir la partie commune dont il a la jouissance exclusive, et notamment le revêtement et l'écoulement des eaux des balcons, de façon à permettre un écoulement normal. Tout dommage subi par la copropriété ou intervention rendue nécessaire du fait d'un défaut d'entretien sera imputable au copropriétaire des balcons concernés.

Le titulaire de la jouissance exclusive d'un balcon n'a pas pour autant le droit de couvrir un balcon, ni d'y ériger toute construction, même de type léger ou provisoire (sauf protections solaires), sauf moyennant obtention préalable des autorisations urbanistiques requises, ni d'y effectuer des plantations d'une hauteur supérieure à deux mètres. Les barbecues et les feux de bois sont interdits.

Les recouvrements éventuels des balcons des lots auxquels elles appartiennent sont sous la responsabilité des acquéreurs respectifs de ces lots, ainsi que toute réparation et entretien de ces éléments (carrelage, caillebotis, etc ...).

B.12.- Il est également stipulé que pour les LOTS 3 à 6, les déménagements se feront exclusivement par un lift, depuis la rue.

B.13.- Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l'immeuble. En cas de vente ou de location d'un lot privatif, les affiches pourront être placées sur une fenêtre dudit lot et sur la porte d'entrée principale de l'immeuble.

C.- REGLEMENT DE COPROPRIETE

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

**** ARTICLE 1 : PARTIES COMMUNES***

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

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

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

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

d) Les réparations aux parties communes peuvent :

- être décidées par le syndic seul s'il s'agit de travaux ayant un caractère conservatoire. Sont assimilés à des actes conservatoires tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien ;

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

Toutefois, s'il s'agit d'une réparation d'une partie endommagée en cas de destruction partielle, l'assemblée générale doit décider à la majorité de quatre/cinquièmes des voix.

e) La reconstruction en cas de destruction partielle est subordonnée à une décision de l'assemblée générale à la majorité des quatre/cinquièmes des votes. A défaut de remplir ces conditions, la décision devra être prise à l'unanimité. L'assemblée générale pourra décider à l'unanimité des voix de la démolition ou de la reconstruction totale de l'immeuble dans les conditions visées à l'article 3.88, §1^{er}, 2°, h du Code civil.

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

** ARTICLE 2 : PARTIES PRIVATIVES*

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

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

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

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

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

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

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

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

Les LOTS 1, 3, 4, 5 et 6 sont uniquement destinés à l'habitation.

Le LOT 2 est uniquement destiné à un garage.

Les LOTS C.1 à C.9 sont uniquement destinés à des caves.

Le LOT 1 pourra être affecté à tout autre usage, à condition que cet usage n'entraîne pas de nuisances pour les habitants de l'immeuble et que les autorisations nécessaires auprès des autorités compétentes aient été obtenues. Dans ce cas, un acte de base modificatif devra constater ce changement d'affectation, aux frais du propriétaire du LOT 1.

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

** ARTICLE 3 : TRANSMISSION DE LA PROPRIETE*

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

b) Sans préjudice de conventions contraires en ce qui concerne la contribution à la dette, le nouveau copropriétaire supporte le montant des dettes mentionnées à l'alinéa 1^{er}, 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 3.94 du Code civil ainsi que les charges ordinaires concernant la période postérieure à son entrée en jouissance.

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

1. le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il ne pouvait plus jouir effectivement des parties communes : le décompte est établi par le syndic ;

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

3. les créances nées après la date de la transmission d'un lot à la suite d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de leur affectation à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte est établi forfaitairement tant à l'égard de l'association des copropriétaires qu'entre les parties sur base de l'exercice précédent.

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

On entend par "fonds de réserve", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement de la toiture, etc.

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

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

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

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

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

CHAPITRE 2 : CHARGES

** ARTICLE 5 : ENUMERATION ET REPARTITION DES CHARGES COMMUNES*

- Enumération des charges

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

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

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

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

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

- Répartition des charges

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

Tous les frais liés aux parties communes du bâtiment avant (à l'exclusion du terrain) seront supportés par les propriétaires des LOTS 1, 3, 4, 5 et 6 et des LOTS C.1 à C.9 dans le bâtiment avant tandis que tous les frais liés à la toiture et à la structure du garage seront supportés par le propriétaire du LOT 2 (étant le garage).

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

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

c) Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

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

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

d) Chaque logement possède un système individuel de chauffage et d'eau chaude sanitaire.

Les compteurs pour l'électricité et pour l'eau sont individuels.

Les frais en résultant sont exclusivement à charge de son propriétaire ou occupant.

Il y a :

- cinq compteurs d'eau situés dans le local à compteurs au sous-sol.
- six compteurs d'électricités situés dans le local à compteurs au sous-sol.
- cinq compteurs de gaz situés dans le local à compteurs au sous-sol.

** ARTICLE 6 : PARTICIPATION AUX CHARGES*

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

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

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

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

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

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

d) Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourra de plein droit et sans mise en demeure une indemnité d'un (1) euro par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice à l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts. Les indemnités versées feront partie du fonds de réserve pour la gestion de l'immeuble.

Le syndic pourra en outre réclamer une somme complémentaire de vingt-cinq (25) euros au premier rappel, de cinquante (50) euros au deuxième rappel, de vingt-cinq (25) euros à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de deux cent cinquante (250) euros de frais de dossier de la copropriété pour tout litige qui serait transmis à l'avocat.

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

e) Le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

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

* à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues. Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant. A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

* à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas

où ils seraient défaillants envers la copropriété. Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne peut s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui a donné quittance.

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

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

f) Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus au paiement de ces charges. Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve.

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

En vue d'organiser l'exercice de ce privilège de manière à préserver les droits tant de l'association des copropriétaires que des copropriétaires sortants et entrants, il est imposé par la loi au syndic d'informer le notaire instrumentant de toutes actualisations du décompte des charges dues par le copropriétaire sortant : le syndic doit dès lors remplir toutes les obligations découlant des articles 3.94 et 3.95 du Code civil.

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

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

A défaut de ce faire, le syndic sera tenu responsable du paiement de tous les arriérés dus par le copropriétaire sortant à l'égard de l'association des copropriétaires, sans préjudice à tous recours qu'il pourrait avoir contre le copropriétaire sortant. Dans ce cas, l'association des copropriétaires ne disposera d'aucun droit qui serait de nature à nuire au copropriétaire entrant. La présente clause sera réputée insérée d'office dans le contrat écrit à établir avec le syndic.

** ARTICLE 7 : RECETTES*

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

** ARTICLE 8 : COMMISSAIRE AUX COMPTES*

L'assemblée des copropriétaires désigne annuellement un ou plusieurs commissaires aux comptes (agissant en collège en cas de pluralité), à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

Le syndic ne peut être commissaire aux comptes.

** ARTICLE 9 : ASSURANCE*

a) L'assurance tant des parties communes que des lots privatifs, à l'exception du mobilier, est contractée par les soins du syndic auprès de la même compagnie pour tous les copropriétaires, en couverture des risques d'incendie, de foudre, d'explosion, de dégâts des

eaux, d'accidents causés par la tempête, de perte de jouissance, et ce aux montants fixés par l'assemblée générale des copropriétaires.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

D.- DISPOSITIONS FINALES

1.- DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

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

2.- FRAIS

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

3.- RENVOI

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 3.84 à 3.100 du Code civil. Les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont, de plein droit, remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

4.- LANGUES

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

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable. Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

5.- LOI DE VENTOSE

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

6.- CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

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

7.- CAPACITE

Le comparant déclare :

- être capable ;
- ne pas être pourvu d'un administrateur ou de curateur ;
- d'une manière générale ne pas être dessaisi de l'administration de ses biens ;
- ne pas avoir été déclaré en faillite à ce jour ;
- ne pas avoir déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- ne pas avoir introduit de requête en règlement collectif de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;
- que son identité/comparution - représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;

- que son attention a été attirée sur le fait que sa possible qualité de professionnel de l'immobilier peut fonder les tribunaux à apprécier plus sévèrement ses obligations tant conventionnelles que légales.

DROIT D'ECRITURE

Le notaire soussigné confirme que le droit d'écriture de 100 € a été payé.

DONT ACTE.

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

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

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

Suivent les signatures.

POUR EXPEDITION CONFORME