

STATUT IMMOBILIER D184.20 FFA20200184-3 DE : 50 € + 100 €
Rep.2020/6983

Statuts de l'association des copropriétaires
Siège à 4800 Verviers, Rue Raymond 99-101-103
« RÉSIDENCE RAYMOND 99-101-103 »

L'an deux mille vingt.

Le trente juin.

Devant Nous, Maître Francis CHAFFART, notaire associé à Schaerbeek (2^{ème} canton), exerçant sa fonction dans la société « Dirk De Landtsheer et Francis Chaffart, notaires associés », ayant son siège social à 1030 Schaerbeek, Avenue Eugène Demolder 49.

ONT COMPARU

ce qui suit :

L'immeuble ci-après plus amplement décrit, est placé sous le régime de copropriété et d'indivision forcée, conformément à la loi et plus précisément par application des articles 577-3 à 577-14 du Code civil.

TITRE I : STATUTS DE L'IMMEUBLE
--

L'immeuble comprend cinq unités de logement :

- **LOT 1 : logement situé au rez-de-chaussée côté gauche ;**
- **LOT 2 : logement situé au rez-de-chaussée côté droite ;**
- **LOT 3 : logement situé au premier étage ;**
- **LOT 4 : logement situé au deuxième étage côté gauche ;**
- **LOT 5 : logement situé au deuxième étage côté droite.**
- **Ainsi que 6 caves privatives numérotées « 1 », « 2 », « 3 », « 4 », « 5 » et « 6 », situées aux sous-sols de**

l'immeuble.

Soit moins de vingt lots privatifs.

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

Dans le but d'opérer cette répartition, la comparante déclare établir les statuts de la copropriété et le règlement d'ordre intérieur ayant notamment pour objet de décrire l'ensemble immobilier, les parties privatives et communes, de fixer la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative sur base du rapport dont question ci-après, de décrire les droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, l'administration de l'immeuble et de régler les détails de la vie en commun.

La comparante nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants et ce conformément à l'article 577-4 § 1 du Code Civil :

- le plan de l'immeuble ;
- une note technique pour acte de base dressé par **l'expert-géomètre Baudouin Dufour (SRL « BETOP ») à B-1160 Bruxelles, Avenue de Beaulieu 8 boîte 33 en date du 21 avril 2020**, qui restera ci-annexée après avoir été lue intégralement, commentée, datée et signée 'ne varietur' par la comparante et nous notaire, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte;

La comparante mentionne que ce plan a été enregistré dans la base de données des plans de délimitation de l'administration générale de la Documentation Patrimoniale, porte le numéro de référence « **63572/10167** » dans cette base de données et n'a pas été modifié depuis. La comparante en requière la transcription au bureau de la sécurité juridique (administration générale de la documentation patrimoniale) compétent (article 1 alinéa 4 de la loi hypothécaire).

SERVITUDES

La division de l'ensemble immobilier, tel que décrit et figuré au plan ci-annexé, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs, d'un état de choses qui constituera une servitude dès l'instant où ces lots appartiendront à deux propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant et servant appartiendront à des propriétaires différents.

Elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code civil.

Il en est notamment ainsi :

- * des vues et jours d'un lot sur l'autre ;
- * du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires, gaz, électricité, téléphone, etc...) servant à l'un ou l'autre lot ;
- * de manière générale, de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre, ou entre les parties privatives ou communes, que révéleront les plans ou encore l'usage des lieux.

CONDITIONS SPÉCIALES

Le dernier titre de propriété transcrit ne contient pas de conditions spéciales.

MITOYENNETÉ

La comparante déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'a pas fait l'objet de conventions dérogatoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien. La comparante déclare qu'aucune mitoyenneté ne reste due.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

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

- 1) la première assemblée générale des copropriétaires sera réunie par Monsieur NEZIRI Denis, futur propriétaire du lot 3 et des caves 3 et 4, qui en assurera la présidence;
- 2) Monsieur NEZIRI Denis, prénommé, sera le premier **syndic ad hoc** jusqu'au jour de la première assemblée générale.

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

1. La Ville de Verviers a délivré les renseignements urbanistiques suivants relatifs au bien précité par courrier en date du **7 avril 2020**, ici littéralement repris :

« En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 18/03/2020 relative à un bien sis à Verviers, Rue Raymond 99/101, cadastré 2e division. Verviers, section B n° 35M8 et appartenant à

nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.97 et D.IV.99 du Code du Développement Territorial (CoDT).

Le bien en cause :

- est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Verviers-Eupen adopté par Arrêté royal du 23/01/1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;
- n'est pas situé dans le périmètre d'un schéma d'orientation local (SOL), anciennement Plan Communal d'Aménagement (PCA) dûment approuvé;
- n'est pas situé dans le périmètre d'un permis d'urbanisation (ou anciennement « lotissement » car tous les permis de lotir sont devenus des permis d'urbanisation) dûment autorisé;

- est situé en zone de lère couronne dans le schéma de développement communal (anciennement schéma de structure communal) entré en vigueur en date du 26 février 2011 ;
- est situé à proximité du plan d'alignement A82 approuvé par AR du 28/12/1863 et du 08/12/1888 ;
- est situé en zone d'initiative privilégiée de type 2 et 3 « Sud-Est » (Arrêté du Gouvernement wallon du 07/07/1994 – M.B. du 05/10/1994) ;

- est situé en zone d'éboulement : pente à risque faible. Pour rappel, c'est l'article D.IV.57 qui traite de la matière (principalement pour régler le cas du risque majeur).

Dans le cadre de votre demande de renseignements, le laboratoire de géomorphologie et télédétection de l'université de Liège, qui a relevé les sites à risque à la demande de la Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine (Région Wallonne), considère que le bien en cause est situé dans une zone d'éboulement de terrain (pente à risque faible).

Actuellement, ce sont les demandes de permis d'urbanisme afférentes à des biens sis sur des versants dont les pentes sont supérieures à trente degrés (considérées à risque fort) qui font l'objet d'études complémentaires (étude de stabilité), mais l'état de la question est sujet à évolution ; c'est pourquoi nous vous invitons à rendre le propriétaire attentif à la chose.

- est situé en zone d'assainissement collectif au plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique approuvé par le Gouvernement wallon le 10/11/2005 (M.B. 02/12/2005), avec égouttage existant en voirie;

- est suffisamment équipé au sens de l'article D.IV.55 1° du CoDT.

L'information quant à l'éventuelle présence d'une voirie anciennement dénommée «chemin vicinal» est à solliciter auprès du service technique Provincial (Rue Darchis 33, 4000 LIEGE).

Le bien en cause :

- a fait l'objet d'un refus de permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1988 : 2012D0243 : Transformation d'une construction en immeuble comportant 6 logements - permis d'urbanisme refusé le 20/07/2017.

- n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme N°1/N°2 datant de moins de deux ans.

- n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation délivré après le 1^{er} janvier 1988.

En ce qui concerne la conformité du nombre de logements, suite à la visite sur place de notre agent technique en date du 2 décembre 2019, il a été constaté que l'immeuble était composé de 5 logements :

au n° 101 :

- 1 logement au rez-de-chaussée droit
au n° 103 :

-1 logement au rez-de-chaussée gauche

- 1 logement 1er étage, fonctionnant en duplex avec le 2ème étage ;

- 1 logement au 2ème étage gauche

- 1 logement au 2ème étage droit

S'agissant du même nombre de logements qu'en date du 19 août 1994, le nombre de logements (5) est conforme aux dispositions légales en matière urbanistique.

Le bien est concerné en tout ou en partie par :

- le schéma de développement du territoire (anciennement schéma de développement de l'espace régional) ;

- le guide régional d'urbanisme ;

- le guide communal d'urbanisme (anciennement règlement communal sur la publicité visuelle, règlement communal d'urbanisme partiel « ensemble architectural de la Cité Mailer » et règlement communal d'urbanisme partiel « Quartier de la Vieille Ville ») ;

- le schéma de développement communal (anciennement schéma de structure communal).

D'autres données envisagées à l'article D.IV.97 du CoDT, non mentionnées dans la présente réponse, ont fait l'objet d'une vérification par nos services. Il convient de considérer que le bien n'est pas concerné par celles-ci.

Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite où l'Administration communale de Verviers dispose de la maîtrise des données. Elle ne pourrait être tenue pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont elle n'a pas la gestion directe ou dont il n'est pas fait explicitement mention dans la demande de renseignements (ex : conformité du nombre de logements).

Afin de garantir le respect du délai imparti aux administrations communales par l'article R.1V.105-1° du code précité et dans le souci de ne fournir aucun renseignement qui pourrait a posteriori être jugé incomplet, périmé ou erroné, nous vous invitons à prendre contact avec les services, administrations, intercommunales et autres impétrants concernés dont vous trouverez la liste en annexe.

Adresse administrative : Place du Marché, 55 - 4800 VERVIERS

Localisation : Pont de Sommeleville, 2 - 4800 VERVIERS

087 327 541 / Fax 087 327 549 / info@verviers.be /

www.verviers.be

Horaire lundi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h / jeudi de 13h30 à 16h30 / Sur rendez-vous

Pour rappel, nous vous signalons que toute création de logement nécessite l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme.

Le présent avis ne préjuge en rien des décisions de l'Administration communale à l'égard d'actes ou de travaux devant faire l'objet d'un permis d'urbanisme.

La présente demande est passible d'une somme de 50 Euros pour frais d'instruction que nous vous demandons de bien vouloir verser au compte IBAN BE34 0910 0045 2390 de l'Administration communale de Verviers, Place du Marché 41 à VERVIERS avec en communication la référence 2020J0312.

Nous vous prions d'agréer, Maître, l'expression de nos sentiments les meilleurs.»

2. La Ville de Verviers a adressé en date du **11 février 2020** un courrier aux propriétaires précédents les époux Yilmaz-Önder, confirmant suite à la visite sur place par un agent technique en date des 5 et 19 février 2019, que le bien vendu était composé de 5 logements répartis comme suit :

- 1 logement au rez-de-chaussée de côté gauche ;
- 1 logement au rez-de-chaussée de côté droit ;
- 1 logement au premier étage;
- 1 logement au deuxième étage de côté gauche ;
- 1 logement au deuxième étage de côté droit ;
- des greniers au troisième étage.

S'agissant du même nombre de logements (5) qu'en date du 19 août 1994, le service de l'urbanisme a classé le dossier de citation en matière d'urbanisme à la requête de Madame BARLET Anne-Valérie à supprimer le sixième logement et à ne conserver qu'au maximum 5 logement, introduite par exploit signifié par l'huissier de justice Daniel RAUW de résidence à Saint-Vith en date du 12 septembre 2019, transcrit au bureau de la sécurité juridique de Verviers formalité 39-T-16/09/2019-07130.

3. La Ville de Verviers a adressé en date du 11 février 2020 un courrier aux vendeurs, dont la comparante déclare avoir reçu une copie, que la parabole placée en façade avant du bien avait été retirée.

ETAT DU SOL

La comparante déclare que son attention a été attirée par le notaire soussigné sur les dispositions du Décret wallon du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols (Décret sols wallon), en vertu duquel tout personne qui possède ou assure la maîtrise effective d'un immeuble pollué ou potentiellement pollué (en qualité d'exploitant, de propriétaire - cédant ou cessionnaire - ou de possesseur) peut être tenue à un ensemble d'obligations environnementales, allant de la gestion du sol à l'assainissement de celui-ci.

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols pour le bien a été levé en date du **9 décembre 2019, porte le numéro « 10136541 »** et contient l'information suivante :

« *Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :*

Chapitre II. Règlement Général de Copropriété.

Chapitre III. Divers.

L'ensemble constitue les statuts de l'association.

TITRE I. ACTE DE BASE

CHAPITRE I.- DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE FORCEE

I. Description de l'ensemble immobilier

VILLE DE VERVIERS - DEUXIÈME DIVISION - 63572

Une double maison d'habitation avec jardin et toutes dépendances située Rue Raymond numéros 99-101-103, érigée sur une parcelle de terrain cadastrée selon titre et extrait récent de la matrice cadastrale section B numéro 35/M/8 pour une superficie de 2 ares 50 centiares.

Revenu cadastral non indexé : 1.269,00 €

Numéro d'identifiant parcellaire : 0035M8P0000

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

II. Mise sous le régime de la copropriété forcée

La comparante déclare vouloir placer le bien sous le régime de la copropriété forcée et opérer ainsi la division

Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art.12§2,3):

Non

Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art.12§4): Non

Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols».

La comparante déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol et précisent notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à leur connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le terrain.

La comparante déclare au notaire soussigné vouloir procéder par le présent acte authentique à la constatation, conformément à l'article 577-4, § 1^{er}, du Code civil, des STATUTS de l'immeuble à appartements mentionné ci-avant et décrit en détail ci-après.

Lesdits statuts se composent de (1) **L'ACTE DE BASE** de l'immeuble à appartements et du (2) **RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ**. Le **RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR** est établi sous forme d'un acte sous seing privé, lequel restera annexé au présent acte après avoir été signé « *ne varietur* » par la comparante et nous notaire.

Le présent acte sera, conformément à l'article 1^{er} de la loi hypothécaire, transcrit au bureau compétent de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale.

En suite du présent acte, l'immeuble à appartements décrit ci-après se composera désormais d'une part de **parties communes** qui appartiennent en copropriété et indivision forcée à tous les copropriétaires et d'autre part de **parties privatives** qui seront la propriété exclusive d'un seul propriétaire.

Les parties communes sont divisées en quotes-parts, lesquelles sont liées aux parties privatives pour les quotes-parts à fixer ci-après.

En suite de ce partage, chaque lot privatif, y compris les quotes-parts y afférentes dans les parties communes, reçoit à compter de ce jour une existence juridique distincte, il pourra en être disposé séparément à compter de ce jour, à titre onéreux ou à titre gratuit, et chaque lot privatif pourra être grevé séparément de droits réels.

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

Cet acte est divisé en trois chapitres, étant:

Chapitre I. Acte de base.

juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisé sur base du plan ci-annexé :

- d'une part, en parties privatives appelées (1) d'une part **les lots « 1 », « 2 », « 3 », « 4 » et « 5 » (logements privatifs)** et (2) d'autre part **les caves « 1 », « 2 », « 3 », « 4 », « 5 » et « 6 »** ou de manière générale "lots privatifs" 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 rattachées à titre d'accessoires inséparables des parties privatives selon le tableau suivant :

Entités	Quotités dans les parties communes de l'immeuble (1.000/1.000èmes)
Lot 1	119
Lot 2	179
Lot 3	222
Lot 4	224
Lot 5	199
Cave 1	8
Cave 2	15
Cave 3	4
Cave 4	6
Cave 5	12
Cave 6	12
	1.000/1.000

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 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 AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE

La comparante nous déclare qu'il résulte des plans annexés ce qui suit :

I. Généralités

Ce bien comprend un jardin avec terrasse.

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

Les parties privatives de l'immeuble sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur le plan ci-annexé. Les quotes-parts dans les parties communes sont fixées conformément au rapport ci-joint :

I° La cave « 1 », située au niveau des sous-sols de l'immeuble, auquel il est attribué le numéro parcellaire réservé « 35E9P0007 », figurant sous teinte « noir hachurée » au plan ci-annexé, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les huit /millièmes (**8/1.000ièmes**) des parties communes dont le terrain.

II° La cave « 2 », située au niveau des sous-sols de l'immeuble, auquel il est attribué le numéro parcellaire réservé « 35E9P0008 », figurant sous teinte « noir hachurée » au plan ci-annexé, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les quinze /millièmes (**15/1.000ièmes**) des parties communes dont le terrain.

III° La cave « 3 », située au niveau des sous-sols de l'immeuble, auquel il est attribué le numéro parcellaire réservé « 35E9P0009 », figurant sous teinte « noir hachurée » au plan ci-annexé, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les quatre /millièmes (**4/1.000ièmes**) des parties communes dont le terrain.

IV° La cave « 4 », située au niveau des sous-sols de l'immeuble, auquel il est attribué le numéro parcellaire réservé « 35E9P0010 », figurant sous teinte « noir hachurée » au plan ci-annexé, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les six /millièmes (**6/1.000ièmes**) des parties communes dont le terrain.

V° La cave « 5 », située au niveau des sous-sols de l'immeuble, auquel il est attribué le numéro parcellaire

réservé « 35E9P0011 », figurant sous teinte « noir hachurée » au plan ci-annexé, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les douze /millièmes (12/1.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

VI° La cave « 6 », située au niveau des sous-sols de l'immeuble, auquel il est attribué le numéro parcellaire réservé « 35E9P0002 », figurant sous teinte « noir hachurée » au plan ci-annexé, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les douze /millièmes (12/1.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

VII° Le «LOT 1», étant un appartement situé au niveau du rez-de-chaussée côté gauche, auquel il est attribué le numéro parcellaire réservé « 35E9P0005 », figurant sous teinte « verte » au plan ci-annexé, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit, composé d'un hall d'entrée, une chambre en façade avant avec débarras, une salle de bains, un salon/salle à manger et une cuisine.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les cent dix-neuf /millièmes (119/1.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

Un jardin à charge d'entretien, figurant sous teinte « verte hachuré » au plan ci-annexé.

VIII° Le «LOT 2», étant un appartement situé au niveau du rez-de-chaussée côté droit, auquel il est attribué le numéro parcellaire réservé « 35E9P0006 », figurant sous teinte « orange » au plan ci-annexé, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit, composé d'un salon/salle à manger, une cuisine en façade avant, un bureau en façade avant, une chambre et une salle de bains en façade arrière (annexe).

b) en copropriété et indivision forcée :

Les cent septante-neuf /millièmes (179/1.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

Un jardin à charge d'entretien, figurant sous teinte « orange hachuré » au plan ci-annexé.

IX° Le «LOT 3», étant un appartement situé au premier étage, auquel il est attribué le numéro parcellaire réservé « 35E9P0001 », figurant sous teinte « beige » au plan ci-annexé, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit, composé comme suit :

DU COTE GAUCHE :

Un hall d'entrée, un salon en façade avant, une salle à manger en façade avant donnant sur la cuisine ; en façade arrière : un petit hall, une chambre, une salle de bains et un water-closet.

DU COTE DROIT :

Un hall d'entrée, un water-closet, un séjour en façade avant, une cuisine en façade avant et en façade arrière : une chambre et une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les deux vingt-deux /millièmes (**222/1.000ièmes**) des parties communes dont le terrain.

X° Le «LOT 4», étant un appartement-duplex situé aux deuxième et troisième étages côté gauche, auquel il est attribué le numéro parcellaire réservé « 35E9P0003 », figurant sous teinte « jaune » au plan ci-annexé, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit, composé comme suit :

AU NIVEAU DU DEUXIÈME ÉTAGE :

Un hall d'entrée, un salon en façade avant, une salle à manger en façade avant donnant sur la cuisine ; en façade arrière : un petit hall, une chambre, une salle de bains et un water-closet.

AU NIVEAU DU TROISIÈME ÉTAGE :

Un hall, un palier avec escalier privatif, un grenier composé de trois pièces dont 2 en façade arrière.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les deux vingt-quatre /millièmes (**224/1.000ièmes**) des parties communes dont le terrain.

XI° Le «LOT 5», étant un appartement-duplex situé aux deuxième et troisième étages côté droit, auquel il est attribué le numéro parcellaire réservé « 35E9P0004 », figurant sous teinte « rose » au plan ci-annexé, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit, composé comme suit :

AU NIVEAU DU DEUXIÈME ÉTAGE :

Un hall d'entrée, un water-closet, un séjour en façade avant, une cuisine en façade avant et en façade arrière une chambre avec salle de bains.

AU NIVEAU DU TROISIÈME ÉTAGE :

Un hall, un palier avec escalier privatif, un grenier composé de trois pièces dont 2 en façade arrière et deux petits débarras.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les cent nonante-neuf /millièmes (**199/1.000ièmes**) des parties communes dont le terrain.

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

Conformément à l'article 577-4 §1^{er} du Code Civil, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie au sol nette, de son affectation et de sa situation, sur base du rapport motivé dont question ci-avant, établi **par l'expert-géomètre Baudouin Dufour (SRL « BETOP ») à B-1160 Bruxelles, Avenue de Beaulieu 8 boîte 33 en date du 21 avril 2020.**

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

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

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

Toutefois :

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

- lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété.

La nouvelle répartition des quotes-parts dans les parties communes sera constatée par acte authentique à recevoir par le notaire désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Sans préjudice de ce qui sera précisé ci-après pour la répartition des charges communes, aucune indemnité ne sera

due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

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

Les parties communes figurent « en couleur verte » au plan annexé au présent acte.

a. au niveau des sous-sols :

- Une cage d'escalier avec palier ;
- Des marches donnant accès à la cave numéro « 2 » ;
- Un premier local contenant les compteurs gaz ;
- Un couloir avec les compteurs d'eau ;
- Un troisième local contenant les compteurs d'électricité.

b. au niveau du rez-de-chaussée :

- Un long hall d'entrée avec un système d'alarme incendie,
- La cage d'escalier donnant accès au sous-sol et aux étages.
- Deux remises au fond de la parcelle de terrain dont une avec escalier donnant accès au débarras situé au premier étage.
- Deux jardins ;
- Un aéra.

c. au niveau du premier étage:

- La cage d'escalier avec palier ;
- deux remises en fond de parcelle ;
- Un aéra.

d. au niveau du deuxième étage :

- La cage d'escalier avec palier ;
- Un aéra.

e. au niveau du troisième étage :

La cage d'escalier avec palier.

APPLICATIONS

1. Sol et sous-sol

Toute la parcelle bâtie et non bâtie et le terrain en sous-sol sont communs, nonobstant, le cas échéant, l'usage privative de jardins.

2. Gros murs

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

3. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

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

4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

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

5. Murs intérieurs d'un lot privatif

Les murs qui séparent les diverses pièces d'un lot privatif sont privatifs pour autant qu'ils ne constituent pas des murs porteurs.

6. Murs (revêtements et enduits)

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

7. Plafonds et planchers - Gros œuvre

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

8. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

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

9. Cheminées

Les coffres, conduits et souches de cheminée sont communs.

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

10. Toit

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

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

11. Façades

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

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

12. Escalier

L'escalier est commun **jusqu'au palier du troisième étage.**

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 placés dans les ouvertures qui éclairent l'escalier ; il en est de même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage dans laquelle se déroule l'escalier.

13. Canalisations - Raccordements généraux

Les descentes d'eaux pluviales, le réseau d'égouts et ses accessoires, les raccordements généraux des eaux, combustibles et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un mot

toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété sont parties communes.

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

14. Électricité - Télédistribution - Antennes

Constitue une partie commune l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre-portes automatique, ...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, le local destiné aux compteurs, les parties communes en général.

Est également commun le circuit de télédistribution.

Au cas où des antennes sont placées sur l'immeuble, les antennes auront un caractère commun si elles sont établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives).

Les antennes ont un caractère commun si elles sont établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives).

Par contre, les redevances à la télédistribution et ses accessoires dont l'internet sont privatives.

15. Locaux à usage commun

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

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

16. Jardins - Jouissance privative et exclusive attribué aux lots « 1 » en « 2 » de chacun un jardin privatif

Une jouissance exclusive d'un jardin est attribuée au propriétaire du lot « 1 » d'une part et au propriétaire du lot « 2 » d'autre part.

Les propriétaires de ces lots seront responsables de son entretien. Toutes les plantations éventuelles, de quelque nature que ce soit, sont la propriété exclusive du titulaire de la jouissance privative du jardin concerné. Ils sont libres d'aménager et clôturer (par une haie ou une palissade en bois ou matériaux similaires) le jardin à leur convenance et ils s'obligent vis-à-vis de la copropriété à garder le jardin toujours propre et bien entretenu.

Il ne pourra cependant pas planter d'arbres dont la hauteur est supérieure à 3 mètres de hauteur afin de préserver la vue

des occupants des lots supérieurs, ni y installer un plan d'eau ou toute installation engendrant des nuisances.

Ces règles sont également d'application pour les revêtements des terrasses, y compris leurs fondations qui sont établies directement sur le sol.

Une éventuelle modification à l'avenir du système de jouissance exclusive susmentionné ne pourra avoir lieu que moyennant l'accord exprès et écrit du propriétaire des lots 1 & 2, auquel cette jouissance exclusive a été attribuée.

Cependant, les propriétaires des parties privatives pourront toujours pénétrer dans les parties communes avec un droit de jouissance exclusif et les utiliser lorsque cela s'avère nécessaire pour des travaux d'entretien au bâtiment sans toutefois pouvoir entraver profondément la jouissance des propriétaires qui disposent d'un droit de jouissance exclusif.

17. Toiture plate

Les toitures plates à l'arrière du bâtiment sont parties communes et ne sont pas aménageables en terrasses privatives.

18. Chauffage - absence d'une citerne à mazout

Le chauffage est individuel.

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

Ledit immeuble ne contient pas de citerne à mazout aérienne ou souterraine.

19. 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.

20. Murs de clôture

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

Si la jouissance privative des cours et jardins ont été attribués à un lot privatif, les clôtures n'en sont pas moins communes. Dans ce cas, l'entretien de la cour et/ou du jardin et l'entretien et la réparation des murs de clôture est à charge du propriétaire en ayant la jouissance exclusive.

21. Parties privatives

Sont parties privatives, les parties du lot privatif à l'usage exclusif d'un copropriétaire, notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis et la chape qui sont une partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes intérieures, les portes palières, toutes les canalisations d'adduction et d'évacuation intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage

exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains), le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif.

22. 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.

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.

24. Tentes solaires

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

Lesdites teintes seront uniformes pour tout l'immeuble.

25. Porte d'entrée

La porte d'entrée de l'immeuble est une partie commune.

TITRE II : REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

CHAPITRE I.- EXPOSE GENERAL

Article 1.- Définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend notamment:

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

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

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

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

Article 2.- Destination des lots privatifs

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

Les lots 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 ou d'une activité professionnelle dans le secteur des services doit, le cas échéant, faire l'objet d'une autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée et par mail quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

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.

Aucun objet ne peut être déposé dans les parties communes, sauf autorisation du syndic.

Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. 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.

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

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

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

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

b) Accès au toit et toitures plates

L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture et des plateformes. 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 aux propriétaires et occupants de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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, d'objets lourds et/ou volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic, qui doit en outre être prévenu au moins dix jours ouvrables à l'avance. Ils donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Toute dégradation commise aux parties communes de l'immeuble sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

g) Inaction d'un copropriétaire

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

Article 4.- Limites de la jouissance des parties privatives

a) Harmonie

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des 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 (qui est égal à 50 % des voix + 1) 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.

Si les occupants veulent mettre des rideaux aux fenêtres, des persiennes, des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront du modèle et de la teinte à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, 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 les décharges des eaux des terrasses et balcons, de façon à permettre un écoulement normal.

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

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

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

d) Jardins à usage privatif

Lorsque l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels du jardin ont été attribuées 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 de faire

pousser des plantations d'une hauteur supérieure à 3 mètres pour le jardin.

Il est expressément précisé que :

- a) l'indemnité d'expropriation relative à la partie du sol frappé de jouissance exclusive revient à l'association des copropriétaires ;
- b) l'indemnité pour cession de mitoyenneté due par un voisin doit être versée à l'association des copropriétaires ;
- c) le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

e) Publicité

En général

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l'immeuble.

Aucune inscription ne peut être placée 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.

A 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.

Sauf autorisation de l'assemblée générale, il est interdit au niveau des étages (logements) de placer des réclames ou toutes autres affiches ou de faire de la publicité sur les fenêtres, terrasses, murs extérieurs, dans le hall d'entrée et les passages communs, à l'exception de toute publicité en vue de la vente ou de la location des appartements.

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 ou sur la porte d'entrée de l'immeuble.**

f) Location

Le copropriétaire peut donner sa propriété privée 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 bourgeoisement, conformément aux prescriptions du présent règlement et du règlement d'ordre intérieur, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance lors de la signature de tout contrat de bail.

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 ou louées qu'à des propriétaires d'un lot privatif dans l'immeuble.

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 autrement, la tolérance peut être retirée pour l'animal dont il s'agit par décision du syndic. Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à cette décision oblige le contrevenant au paiement d'une somme déterminée préalablement par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire. L'assemblée générale de l'association des copropriétaires décide de l'affectation de ce montant.

i) Informations au syndic

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

Article 5.- Interdiction de dépôt de matières dangereuses et autres

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

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

Article 6.- Transformations - Modification des parties communes et privatives

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

Dans le cas prévu au § 9 de l'article 577-2 du Code civil, il est loisible à chacun des copropriétaires de modifier à ses frais la chose commune, pourvu qu'il n'en change pas la destination et qu'il ne nuise pas aux droits de ses consorts. Dans le cas prévu au paragraphe 9 de l'article 577-2 du Code civil, les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou , le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes. A cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé et, si possible, une copie par mail mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée. Les copropriétaires ou, le cas

échéant, l'association des copropriétaires peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux qui, d'une manière générale, visent l'optimisation de l'infrastructure pour l'énergie, l'eau ou les télécommunications. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué dans l'article 577-2, §10, 3^{ième} alinéa du Code civil. Ces travaux réalisés par le copropriétaire ou l'association des copropriétaires doivent alors débiter dans les six mois qui suivent la réception de l'envoi recommandé mentionné au présent à l'alinéa.

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

- Il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou ;
- L'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes, à l'hygiène ou à leur sécurité, ou;
- Aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdisent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs. Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possible pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou opérateur de service d'utilité publique concerné.

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

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

b) Modifications des parties privatives

Il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots privatifs ou de les réunir totalement ou partiellement, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des

voix des copropriétaires présents ou représentés et selon les règles en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes.

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

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

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

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

CHAPITRE III.- TRAVAUX, REPARATIONS 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 deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux

conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des actes conservatoires ou d'administration provisoire qui relève de la mission du syndic.

Article 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 1^{er} juillet au 31 août.

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

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

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

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

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

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

Si un copropriétaire fait effectuer des travaux d'une certaine importance, le syndic peut exiger le placement d'un

monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et échafaudages.

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

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

Article 12.- Nettoyage

Le service de nettoyage des parties communes 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.

Chaque propriétaire est responsable pour l'évacuation de ses ordures ménagères.

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, couloirs des caves, local à poubelles.

Article 13.- Jardins

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

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

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

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, à l'exception des émoluments du syndic qui seront répartis en fonction du nombre de lot privatif ; toutefois, de ces émoluments seront

d'abord déduits globalement ceux dus pour les caves et garages qui seront répartis en fonction de leurs quotes-parts;

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

Sont considérées comme **charges communes générales** :

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

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

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

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

e) les indemnités dues par la copropriété ;

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

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

Il n'existe dans la copropriété aucunes **charges communes particulières**.

Premières charges communes

Les premières charges communes à payer ou à rembourser au syndic sont les primes des polices d'assurances contractées par le syndic ou la comparante.

En principe, toutes les charges et recettes ayant trait aux parties communes de l'immeuble à appartements seront supportées ou perçues par les propriétaires des parties privatives de l'immeuble à appartements proportionnellement à leur quote-part dans les parties communes, tel que déterminé ci-avant.

L'entretien ordinaire journalier (y compris la consommation d'énergie de l'éclairage du hall d'entrée et de la cage d'escalier commun et les frais de gestion du syndic), sont à charge des propriétaires et ce selon les quotités qu'ils détiennent dans l'immeuble.

Article 15.- Chauffage

Chaque lot privatif disposera d'une installation de chauffage individuelle.

Article 16.- Eau

La consommation d'eau de chaque lot privatif sera supportée sur base de compteurs de passage à placer aux frais de l'association des copropriétaires.

Article 17.- Électricité - gaz

a) Electricité

Chaque lot privatif est pourvu d'un ou plusieurs compteurs 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.

b) Gaz

Chaque lot privatif dispose d'un compteur gaz.

Article 18.- Impôts

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

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 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

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

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

2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaire ou extrajudiciaire ainsi que les

frais de transmission des informations requises par l'article 577-11 § 1 et §2 du Code civil ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Si le copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au point a) du présent article et que la convention sous seing privé ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le syndic, par lettre

recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

souverainement de leur affectation à la majorité absolue 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.

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

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot ou de démembrement entre vifs du droit de propriété sur un lot le notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle, et éventuellement future, des personnes concernées et, le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 577-6, § 1, alinéa 2.

e) Frais de transmission des informations

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la transmission des informations visées aux points a), b) et d) du présent article sont supportés par le copropriétaire sortant.

f) Arriérés de charges

Lors de la passation de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant, ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu de l'article 577-1, §§ 1er à 3. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés inscrits antérieurement, hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié une cession de créance. Si le copropriétaire sortant conteste ces arriérés ou frais, le notaire instrumentant en avise le syndic par envoi recommandé dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique.

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

g) Privilège

L'association des copropriétaires dispose d'un privilège immobilier sur le lot dans un immeuble ou groupe d'immeubles bâtis pour les charges dues relativement à ce lot. Ce privilège immobilier est limité aux charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent. Il prend rang, sans obligation d'inscription, après le privilège des frais de

justice prévu à l'article 17, le privilège visé à l'article 114 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances et les privilèges inscrits antérieurement.

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

Lors de la cession d'un lot, le syndic doit remplir toutes les obligations découlant des articles 577-11 et 577-11/1 du Code civil. Il devra, en outre, à délivrer, soit au copropriétaire sortant, soit au notaire instrumentant, dans les trois jours ouvrables qui suivent la demande, une attestation relatant que tous les dettes dues par le copropriétaire sortant sont payées. Il en résulte que l'association des copropriétaires ne pourrait plus se prévaloir du privilège immobilier visé par l'article 27 7° de la loi hypothécaire.

Lors de la cession d'un lot, si le syndic ne remplit pas toutes ou partie des obligations découlant des articles 577-11 et 577-11/1 du Code civil et du présent règlement de copropriété, il sera tenu responsable du paiement de tous les arriérés dus par le copropriétaire sortant à l'égard de l'association des copropriétaires, sans préjudice à tous recours qu'il pourrait avoir contre le copropriétaire sortant. Dans ce cas, l'association des copropriétaires ne disposera d'aucun droit qui serait de nature à nuire au copropriétaire entrant.

Article 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.

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

Toutefois, il est loisible à la comparante 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.- Solidarité - Paiement des charges communes

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

Sans préjudice de l'article 577-9, § 5, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 577-6, § 6, soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

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

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer.

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.

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

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

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 :

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

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

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

b) 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.

c) 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.

CHAPITRE V.- ASSURANCES-RESPONSABILITÉ DOMMAGES A L'IMMEUBLE

Article 28. - Généralités

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale, le syndic ne peut

intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrits pour le compte de la copropriété.

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

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

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

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

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

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

Article 29. - Types d'assurances

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

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

Cette assurance doit couvrir au moins les périls suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les conflits du travail et les attentats, les dégâts dus à l'électricité, la tempête, la grêle, la pression de la neige, les dégâts des eaux, le bris des vitrages, le recours des tiers, le chômage

immobilier, les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation, les frais de remise en état des jardins et abords et les frais d'expertise.

2° Assurance-responsabilité civile immeuble.

3° Assurance-responsabilité civile du syndic

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

4° Assurance-responsabilité civile du commissaire aux comptes

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

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

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

*6° Assurance du personnel salarié

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

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

Article 30. - 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 31. - Assurances individuelles complémentaires

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

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

3. Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué

par cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

Article 32. - Primes et surprimes

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

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

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

Article 33. - Responsabilité des occupants - Clause du bail

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

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

Article 34. - Franchises

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

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

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

3° les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage

trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.

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

Article 35. - Sinistres - Procédures et indemnités

1. - Le syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le syndic peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement, même dans un lot privatif.

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

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

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

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

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

Article 36. - Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision

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

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

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

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

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

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

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

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

5. - L'assemblée générale statue:

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

Toutefois, l'assemblée générale décide à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés pour la démolition ou la reconstruction totale

de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites à l'article 577-7, paragraphe 3.

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

CHAPITRE VI - ACTIONS EN JUSTICE

Article 37.- 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 en justice, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges. Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

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

Article 38.- Par un copropriétaire

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

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

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

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

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

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

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

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

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

Le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs.

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

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

Si la demande est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire demandeur ou défendeur participe aux

honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

Article 39.- Par un occupant

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

Cette action doit être intentée dans les *deux mois* de la communication de la décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 577-10, §4 2° du Code civil et *au plus tard dans les quatre mois* de l'assemblée générale.

Article 40.- Désignation d'un ou plusieurs administrateurs provisoires

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

Article 41.- Arbitrage

Est réputée non écrite toute clause qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant l'application des articles 577-3 à 577-14 du Code Civil. Cela n'exclut pas l'application des articles 1724 et suivants du Code judiciaire sur la médiation ni celles des articles 1738 et suivants du Code judiciaire relatifs au droit collaboratif.

CHAPITRE VII.- OPPOSABILITE - INFORMATIONS

Article 42. - Principes

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

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

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

Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à

l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

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

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

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

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

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

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

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

- 1° en ce qui concerne *les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel*, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé à l'article 577-10, paragraphe 3 du Code Civil ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;
- 2° en ce qui concerne *les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot*, par la communication qui lui en est faite, par lettre recommandée à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 577-6, § 12 du Code civil.

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

CHAPITRE VIII.- COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES

Article 43.- Commissaires

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

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

Le syndic ne peut être commissaire aux comptes.

CHAPITRE IX.- DISPOSITIONS GENERALES

Article 44.- Renvoi au Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil. Les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

Article 45.- Langues

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

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

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

Article 46.- Règlement d'ordre intérieur

L'immeuble est également régi par un règlement d'ordre intérieur notamment opposable par ceux à qui il est opposable.

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

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

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

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

échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion.

DESTINATION DES LIEUX

Les diverses entités privatives, telles qu'elles résultent du plan ci-annexé, sont destinées uniquement à usage principal d'habitation, non exclusive dans les lieux d'une activité professionnelle à titre accessoire et non susceptible de causer un trouble de voisinage, sans préjudice des autorisations administratives et selon les dispositions plus particulièrement définies au règlement de copropriété.

Il n'est pris aucun engagement par le notaire soussigné quant à l'affectation - autre que l'habitation - qui peut ou pourra être donnée aux locaux privatifs de l'immeuble. Le notaire soussigné a pour le surplus attiré l'attention de la comparante sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur, en cas de transformation ou de changement d'affectation.

TRANSCRIPTION HYPOTHECAIRE

Le présent acte sera transcrit au bureau de la sécurité juridique de Verviers (Administration générale de la Documentation patrimoniale) et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

FRAIS

1. La participation des acquéreurs dans les frais des présents statuts et ses annexes est fixée forfaitairement à cinq euros cinquante cents (5,50 €) TVA incluse pour un/millième.

2. La participation des acquéreurs dans les frais et honoraires de l'établissement des plans et la motivation sur la détermination des quotes-parts sera supportée par chacun des acquéreurs en fonction des millièmes que l'acquéreur détient dans l'immeuble.

3. Une expédition des présents statuts sera donnée à tout acquéreur d'une partie privative, pour information.

DECLARATIONS FINALES

La comparante déclare :

- que sa comparution - représentation est conforme à ce qui est précisé ci-avant ;

- qu'il n'a, à ce jour, déposé aucune requête en règlement collectif de dettes qui n'ait fait l'objet d'une décision d'admissibilité par le Tribunal du Travail compétent ;

- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;

- et, d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;

- Enfin qu'elle n'a pas été déclarée en faillite et/ou frappée d'une mesure d'interdiction.

ETAT CIVIL

1. Conformément à l'article 11 de la loi organique du notariat, le notaire instrumentant certifie que les noms, prénoms, lieu et date de naissance et domicile des parties lui ont été établis par des documents d'identité probants et dont il est fait mention ci-dessus immédiatement après l'identité des parties.

2. En exécution de l'article 140 de la loi hypothécaire, le notaire instrumentant certifie la dénomination, la forme juridique, la date de l'acte constitutif et le siège ou statutaire ainsi que par le numéro d'entreprise de la comparante.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, la comparante fait élection de domicile en son siège.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

L'administration générale de la documentation patrimoniale est expressément dispensée de prendre inscription d'office de quelque chef que ce soit, lors de la transcription de l'expédition des présentes.

DROIT D'ÉCRITURE

Il est perçu sur le présent acte un droit d'écriture qui s'élève à 50 euros sur déclaration du notaire instrumentant.

DONT ACTE

Fait et passé à Schaerbeek, en l'Etude.

Après lecture intégrale et commentée, le présent acte est signé par la comparante, représentée comme il est dit ainsi que par Nous, notaire.

(suivent les signatures)



LIÈGE, le 23/04/2020

ADMINISTRATION GENERALE DE LA
DOCUMENTATION PATRIMONIALE

*Documentation Patrimoniale – MEOU – Service du Plan
R de Fraunée 2 – 4000 LIEGE*

MESURES & EVALUATIONS

BAUDOIN DUFOUR

Votre courrier du 23/04/2020	Vos références rue Raymond, 99-103.	Nos références 63572 / 10167	Annexe(s)
---------------------------------	--	---------------------------------	-----------

Votre demande de numéro de référence

Commune(s) : 63572 - VERVIERS 2 DIV

Parcelle(s) source(s) : 63572 B 35 M8 P0000

Plan du 21/04/2020

Madame, Monsieur,

L'Administration Mesures & Evaluations (Cadastré) a bien reçu, en date du 23/04/2020, votre demande de numéro de référence pour votre plan de délimitation.

Votre plan est enregistré dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence 63572 / 10167

Cordialement,

Bernadette Maguin
Expert Financier

Pour plus d'informations sur votre dossier, veuillez prendre contact avec :



Service Public
Fédéral
FINANCES

Exp.: SERVICE PLAN LIEGE
RUE DE FRAGNEE 2 BOITE 39 4000 LIEGE

**Administration Générale de la
DOCUMENTATION PATRIMONIALE**

BETOP
Avenue de Beaulieu, 8 33
1160 Auderghem

Votre courrier du	Vos références	Nos références	Annexe(s)
		MEOW-2020-DD-00548347	

Madame, Monsieur

Suite à votre demande du 23/04/2020, je vous prie de trouver en annexe l'information demandée.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

MAGUIN BERNADETTE

EXPERT FINANCIER

Pour plus d'informations sur votre dossier, veuillez prendre contact avec :

SERVICE PLAN LIEGE

Tél. : 0257/88 880

E-mail: bernadette.maguin@minfin.fed.be

Heures de bureau de 9h à 12h ou sur rendez-vous

.be

RÉSUMÉ PRECAD

Références dossier : MEOW-2020-DD-00548347

<u>Type dossier</u> : Identification préalable	<u>Sous-type dossier</u> : Acte de base (correction)
<u>Numéro de lotissement</u> :	
<u>Durée de validité</u> :	<u>Numéro de plan</u> : 63572/10167

PARCELLES SOURCE					
N° Div. Cad.	Div. Cad	N° Parcellaire	Situation	Nature	Statut
63572	VERVIERS 2 DIV	B 35 M 8 P0000	R RAYMOND 99/ 103	MAISON	Cadastré - Précad

PARCELLES RESERVEES (Date de début : 21/04/2020)

PARTIES COMMUNES				
Dénomination	Nature	Quotités	Div. Cad.	N° Parcellaire
	167	1000	VERVIERS 2 DIV	B 35 E 9 P0000

PARTIES COMMUNES SPECIFIQUES				
Dénomination	Nature	Quotités	Div. Cad.	N° Parcellaire

PARTIES PRIVATIVES						
Dénomination Description	Nature	Niveau/ Sup. en m²	Quotités Dénomination - Fraction	Div. Cad.	N° Parcellaire	
A.1/LOT3	APPARTEMENT #	1		222/1000	VERVIERS 2 DIV	B 35 E 9 P0001
C.SS/6	CAVE #	-1		12/1000	VERVIERS 2 DIV	B 35 E 9 P0002 ✓
A.2.3/LOT4	APPARTEMENT #	2.3		224/1000	VERVIERS 2 DIV	B 35 E 9 P0003
A.2.3/LOT5	APPARTEMENT #	2.3		199/1000	VERVIERS 2 DIV	B 35 E 9 P0004
A.REZ/J/LOT1	APPARTEMENT #	0		119/1000	VERVIERS 2 DIV	B 35 E 9 P0005
A.REZ/J/LOT2	APPARTEMENT #	0		179/1000	VERVIERS 2 DIV	B 35 E 9 P0006
C.SS/1	CAVE #	-1		8/1000	VERVIERS 2 DIV	B 35 E 9 P0007 ✓
C.SS/2	CAVE #	-1		15/1000	VERVIERS 2 DIV	B 35 E 9 P0008 ✓
C.SS/3	CAVE #	-1		4/1000	VERVIERS 2 DIV	B 35 E 9 P0009 ✓
C.SS/4	CAVE #	-1		6/1000	VERVIERS 2 DIV	B 35 E 9 P0010 ✓
C.SS/5	CAVE #	-1		12/1000	VERVIERS 2 DIV	B 35 E 9 P0011 ✓
NEANT	ENTITÉ PRIV.#	0			VERVIERS 2 DIV	B 35 E 9 P0012
Totaux des Quotités				1000/1000		

NOTICE EXPLICATIVE

PROPRIETAIRE(S) ET DROITS

Identification du (des) propriétaire(s) et de leur(s) droits et, le cas échéant, la date à laquelle ces droits sont périmés.
Si les époux sont propriétaires en communauté, leur noms seront reliés par le signe « & ».
Les abréviations des droits principaux sont :

PP : Pleine propriété
NP : Nue propriété
US : Usufruit

SUPERF : Superficiaire.
USA/HAB : Usage/habitation
EMPH : Emphytéote

INFORMATIONS DE LA (DES) PARCELLE(S)

Section et n° de parcelle

La parcelle cadastrale est identifiée par la division cadastrale, la section, un numéro de base (appelé aussi « radical »), éventuellement un numéro bis, un exposant alphanumérique et éventuellement un exposant numérique.
Exemple : 21614 Uccle 4 DIV Section E, 262 K6, (21614 indique le numéro de la division cadastrale).

Partition

Si une parcelle cadastrale nécessite une identification plus précise, par exemple pour les immeubles à appartements, elle est divisée en une parcelle-plan et en une ou plusieurs parcelles cadastrales patrimoniales. Dans ce cas, par bien immobilier sur lequel un droit est exercé, on peut étendre l'identification avec un numéro de partition.

PE : 21614 Uccle 4 div section E 262 K6 P0004

Le numéro de partition n'est pas repris sur le plan cadastral.

Nature-détail

Il n'y a pas spécialement corrélation entre la nature cadastrale et les caractères urbanistiques d'un bien.

Le signe « # » reprend en abrégé la situation et les parties constituantes de l'entité principale.

Pe : P.IM.AP # A5/CG/C9-G9 (appartement, 5ième étage, centre gauche, cave 9, garage 9)

Superficie (en ha, a en ca)

Lettre « T » : La superficie est basée sur un plan de mesurage, joint à un acte

Lettre « V » : La superficie a fait l'objet d'un mesurage par l'administration.

Lettre « N » : Le revenu cadastral (RC) de cette surface est exonéré du précompte immobilier (PI)

P&W

Un code Px ou Wx indique que la parcelle est entièrement ou partiellement située dans un polder ou dans une wateringue ; le X est un chiffre ou une lettre qui renvoie au numéro du polder ou de la wateringue. La lettre D représente un polder abrogé et la lettre E une wateringue abrogée.

Classement et RC/Ha pour les parcelles non bâties

Classement de la parcelle non bâtie et son revenu cadastral à l'hectare correspondant.

Code RC (revenu cadastral)

Le code RC comporte deux parties :

Première position:	Seconde position:
<ol style="list-style-type: none">1. non bâti ordinaire2. bâti ordinaire3. non-bâti industriel (ou artisanal ou commercial) avec matériel et outillage (M&O)4. bâti industriel (ou artisanal ou commercial) avec matériel et outillage (M&O)5. M&O sur une parcelle non bâtie6. M&O sur une parcelle bâtie	<p>F : RC imposable G,H,P,Q : RC exonéré totalement ou partiellement du Pr.I. sur base de dispositions légales J : RC non fixé (ou RC fixé non imposable au Pr.I. pour non-occupation ou non-location avant le 1 janvier de l'année d'imposition) K : RC provisoire d'un bâtiment occupé ou loué avant son complet achèvement ou loué. L : RC partiel provisoire d'un immeuble à appartements dont tous les appartements ne sont pas occupés ou loués. X : RC exonéré sur base de dispositions spéciales prises par une Région</p>

RC

Le montant de revenu cadastral (non indexé), exprimé en euro

Fin Exonération

La date mentionnée est la date où l'exonération se termine.

Quand le M&O est exonéré du Pr.I. pour une période indéterminée - et ceci uniquement pour la Région Flamande - la date est reprise sous la forme « 1.1.0000 »

Statut

Les plus fréquents sont :

- **Réservé** : parcelle patrimoniale créée lors d'une identification préalable en vue de son utilisation ultérieure dans un acte authentique ; cette parcelle n'a aucune valeur fiscale.
 - **Réservé-acté** : même principe que pour le statut « réservé » sauf que la parcelle patrimoniale est reprise dans un acte de base ou un acte de lotissement.
- **En suspens** : entité privative non encore occupée ou louée. Aucun RC n'est repris pour cette parcelle
- **Cadastré** : parcelle patrimoniale pour laquelle la documentation patrimoniale est mise à jour et les données sont complètes
- **Cadastré - non délimité** : parcelle patrimoniale comprenant une ou plusieurs parties de terrain appartenant à des propriétaires différents ; ces parties de terrain ne sont pas représentées au plan en raison de l'absence de documents et/ou d'éléments probants sur le terrain et sont reprises avec le statut « non délimité » .
Remarque : les droits liés à une parcelle « cadastré - non délimité » ne sont pas toujours corrects ; pour les droits voir les parcelles « non délimité »
- **Non délimité** : parcelle non représentée au plan en raison de l'absence de documents et/ou d'éléments probants sur le terrain ; cette parcelle est liée à une parcelle cadastrée reprise avec le statut « cadastré - non délimité » ; les droits liés à cette parcelle sont corrects.

Année de fin de construction

0001: avant 1850

0002: de 1850 à 1874

0003: de 1875 à 1899

0004: de 1900 à 1918

0005: de 1919 à 1930

A partir de 1931 on mentionne l'année en entier.

M*

Le code M* à côté de « année fin construction », signifie que la parcelle est susceptible de comporter - ou comporte - du matériel et outillage (M&O) non imposable au Pr.I.

SITUATION

L'extrait mentionne les données comme reprises suite à la mise à jour de la documentation.

Il est possible que ces données ne reflètent pas encore la situation actuelle du bien. Il est également possible que le RC soit en révision suite à une réclamation.

Annexé à l'acte reçu en son étude par le notaire

François Choffart
à Schaerbeek en date du 30 juin 2020
signée «ne varietur» par les parties et le notaire,
après lecture faite par ce dernier aux parties.





VERVIERS

URBANISME
AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Verviers, le

07 AVR. 2020

N/Références :
2020J0312-FS

Maîtres CORNE & WATHELET
Rue du Palais, 122

V/ Références :
PE/2200005

4800 Verviers

Maître,

INV 1/3

Objet : Demande de renseignements concernant un bien sis Rue Raymond 99/101 à Verviers

En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 18/03/2020 relative à un bien sis à Verviers, Rue Raymond 99/101 cadastré 2e division, Verviers, section B n° 35M8 et appartenant à _____, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.97 et D.IV.99 du Code du Développement Territorial (CoDT).

Le bien en cause :

- ✓ est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Verviers-Eupen adopté par Arrêté royal du 23/01/1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;
- ✓ n'est pas situé dans le périmètre d'un schéma d'orientation local (SOL), anciennement Plan Communal d'Aménagement (PCA) dûment approuvé;
- ✓ n'est pas situé dans le périmètre d'un permis d'urbanisation (ou anciennement « lotissement » car tous les permis de lotir sont devenus des permis d'urbanisation) dûment autorisé;
- ✓ est situé en zone de 1^{ère} couronne dans le schéma de développement communal (anciennement schéma de structure communal) entré en vigueur en date du 26 février 2011 ;
- ✓ est situé à proximité du plan d'alignement A82 approuvé par AR du 28/12/1863 et du 08/12/1888 ;
- ✓ est situé en zone d'initiative privilégiée de type 2 et 3 « Sud-Est » (Arrêté du Gouvernement wallon du 07/07/1994 – M.B. du 05/10/1994) ;
- ✓ est situé en zone d'éboulement : pente à risque faible.

Pour rappel, c'est l'article D.IV.57 qui traite de la matière (principalement pour régler le cas du risque majeur).

Dans le cadre de votre demande de renseignements, le laboratoire de géomorphologie et télédétection de l'université de Liège, qui a relevé les sites à risque à la demande de la Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine (Région wallonne), considère que le bien en cause est situé dans une zone d'éboulement de terrain (pente à risque faible).

Actuellement, ce sont les demandes de permis d'urbanisme afférentes à des biens sis sur des versants dont les pentes sont supérieures à trente degrés (considérées à risque fort) qui font l'objet d'études complémentaires (étude de stabilité), mais l'état de la question est sujet à évolution ; c'est pourquoi nous vous invitons à rendre le propriétaire attentif à la chose.

Adresse administrative : Place du Marché, 55 - 4800 VERVIERS

Localisation : Pont de Sommeleville, 2 - 4800 VERVIERS

087 327 541 | Fax 087 327 549 | info@verviers.be | www.verviers.be

Horaires : lundi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h | jeudi de 13h30 à 16h30 | Sur rendez-vous

- ✓ est situé en zone d'assainissement collectif au plan d'assainissement/ent par sous-bassin hydrographique approuvé par le Gouvernement wallon le 10/11/2005 (M.B. 02/12/2005), avec égouttage existant en voirie;
- ✓ est suffisamment équipé au sens de l'article D.IV.55 1° du CoDT.

L'information quant à l'éventuelle présence d'une voirie anciennement dénommée «chemin vicinal» est à solliciter auprès du service technique Provincial (Rue Darchis 33, 4000 LIEGE).

Le bien en cause :

- ✓ a fait l'objet d'un refus de permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1988 : 2012D0243 : Transformation d'une construction en immeuble comportant 6 logements - permis d'urbanisme refusé le 20/07/2017.
- ✓ n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme N°1/N°2 datant de moins de deux ans.
- ✓ n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation délivré après le 1^{er} janvier 1988.

En ce qui concerne la conformité du nombre de logements, suite à la visite sur place de notre agent technique en date du 2 décembre 2019, il a été constaté que l'immeuble était composé de 5 logements :

au n° 101 :

- 1 logement au rez-de-chaussée droit

au n° 103 :

- 1 logement au rez-de-chaussée gauche
- 1 logement 1^{er} étage, fonctionnant en duplex avec le 2^{ème} étage ;
- 1 logement au 2^{ème} étage gauche
- 1 logement au 2^{ème} étage droit

S'agissant du même nombre de logements qu'en date du 19 août 1994, le nombre de logements (5) est conforme aux dispositions légales en matière urbanistique.

Le bien est concerné en tout ou en partie par :

- ✓ le schéma de développement du territoire (anciennement schéma de développement de l'espace régional) ;
- ✓ le guide régional d'urbanisme ;
- ✓ le guide communal d'urbanisme (anciennement règlement communal sur la publicité visuelle, règlement communal d'urbanisme partiel « ensemble architectural de la Cité Mallar » et règlement communal d'urbanisme partiel « Quartier de la Vieille Ville ») ;
- ✓ le schéma de développement communal (anciennement schéma de structure communal).

D'autres données envisagées à l'article D.IV.97 du CoDT, non mentionnées dans la présente réponse, ont fait l'objet d'une vérification par nos services. Il convient de considérer que le bien n'est pas concerné par celles-ci.

Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite où l'Administration communale de Verviers dispose de la maîtrise des données. Elle ne pourrait être tenue pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont elle n'a pas la gestion directe ou dont il n'est pas fait explicitement mention dans la demande de renseignements (ex : conformité du nombre de logements).

Afin de garantir le respect du délai imparti aux administrations communales par l'article R.IV.105-1° du code précité et dans le souci de ne fournir aucun renseignement qui pourrait a posteriori être jugé incomplet, périmé ou erroné, nous vous invitons à prendre contact avec les services, administrations, intercommunales et autres impétrants concernés dont vous trouverez la liste en annexe.

Adresse administrative : Place du Marché, 55 - 4800 VERVIERS

Localisation : Pont de Sommeleville, 2 - 4800 VERVIERS

087 327 541 | Fax 087 327 549 | info@verviers.be | www.verviers.be

Horaire : lundi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h | jeudi de 13h30 à 16h30 | Sur rendez-vous

Pour rappel, nous vous signalons que toute création de logement nécessite l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme.

Le présent avis ne préjuge en rien des décisions de l'Administration communale à l'égard d'actes ou de travaux devant faire l'objet d'un permis d'urbanisme.

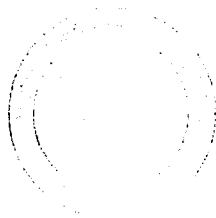
La présente demande est passible d'une somme de 50 Euros pour frais d'instruction que nous vous demandons de bien vouloir verser au compte IBAN BE34 0910 0045 2390 de l'Administration communale de Verviers, Place du Marché 41 à VERVIERS avec en communication la référence 2020J0312.

Nous vous prions d'agréer, Maître, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

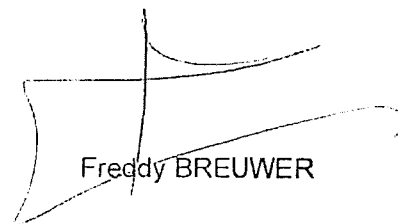
Par ordonnance :
La Directrice générale f.f.,



Muriel KNUBBEN



Pour La Bourgmestre:
L'Echevin délégué,



Freddy BREUWER

Dossier traité par : Filiz SICIM, Employée d'Administration – T : 087/327 543
Aurélien BODEUX, Agent technique – T : 087/327 573



LISTE DES SOCIÉTÉS ET ORGANISMES SUSCEPTIBLES DE POSSEDER DES CANALISATIONS ET AUTRES INSTALLATIONS DANS LES VOIRIES COMMUNALES DE LA VILLE DE VERVIERS

Lors de travaux relatifs aux différents réseaux installés dans le domaine public ou lors d'ouvertures ponctuelles pour raccorder des habitations ou lors d'interventions en urgence, le maître d'ouvrage et / ou l'entrepreneur assument la responsabilité intégrale des travaux qui leur sont confiés et qu'ils exécutent ou font exécuter en tout ou en partie en sous-traitance. Il leur appartient de procéder, par tout moyen à leur disposition, à la localisation des réseaux dans le domaine public, renseignés ou non dans la liste ci-dessous, afin de protéger les installations souterraines contre toute dégradation.

1. **S.W.D.E.** : Succursale Vesdre-Amblève – Parc Industriel des Hauts-Sarts – 2^{ème} Avenue, 42 – 4040 HERSTAL – ☎ : 087/87.87.87 - ☎ : 04/253.20.22 – e-mail : bureaudeedessinvam@swde.be
2. **Ville de Verviers – Service des égouts et fibre optique** : Pont Sommeleville, 2 – 4800 VERVIERS – ☎ : 087/32.75.10 et 087/32.75.31
3. **C.P.A.S. de Verviers - Service informatique (fibre optique)** : Rue du Collège, 49 – 4800 VERVIERS – ☎ : 087/30.73.07 – ☎ : 087/30.73.06
4. **ORES** (Gaz et électricité) : Rue Jean Koch, 6 – 4800 VERVIERS – ☎ : 087/32.57.11 – ☎ : 087/32.57.03 ou Travaux 087/32.57.06
5. **ORES** (Plans d'installation de distribution d'INTERMOSANE) : Bureau de dessin – Service Impétrants – Rue André Feher, 14 – 6900 MARCHÉ-EN-FAMENNE (AYE) – ☎ : 084/24.54.82 – ☎ : 084/24.54.84
6. **ELIA** (Haute tension) : Avenue Albert 1^{er}, 19 – 5000 NAMUR – ☎ : 081/23.70.11 – ☎ : 081/23.71.09
7. **PROXIMUS** : Service PLANREQUEST – Rue Marie-Henriette, 60 – 5000 NAMUR – ☎ : 0800/20.037 - ☎ : 0800/21.037 – planrequest_fr@belgacom.be
8. **EUROFIBER** : Belgicastraat 5 bus 7 Building Fountainplaza 504 - 1930 Zaventem - ☎ : 02/307.12.00
9. **T.E.C.** (Transport en Commun) : Rue des Champs, 35 – 4801 STEMBERT – ☎ : 087/33.91.46
10. **A.L.E.** (Association Liégeoise d'Electricité) : Rue Louvrex, 95 – 4000 LIEGE – ☎ : 04/263.18.80
11. **TECTEO Group** : Rue Louvrex, 95 – 4000 LIEGE – ☎ : 04/263.18.94 – ☎ : 04/220.12.00 – e-mail : info@tectoogroup.be
12. **TECTEO-RESA (secteur gaz)** : Rue Sainte-Marie, 11 – 4000 LIEGE – ☎ : 04/254.47.05
13. **TECTEO-VOO** (Service Infrastructure) : Bureau d'étude – Devis spéciaux – Rue Jean Jaurès, 46 – 4430 ANS – ☎ : 04/266.41.40 – ☎ : 071/266.41.86 – infra.ans@voo.eu
14. **TECTEO-VOO** : rue Jean Koch, 3 – 4800 VERVIERS - ☎ : 087/35.26.11 – ☎ : 087/32.10.20
15. **FLUXYS** : Avenue des Arts, 31 – 1040 BRUXELLES – ☎ : 02/282.72.53 – www.klim-cicc.be
16. **SERVICE TECHNIQUE PROVINCIAL** (Cours d'eau) : Rue Darchis, 33 – 4000 LIEGE – ☎ : 04/230.48.00 – ☎ : 04/230.48.10 – e-mail stp.secretariat@provincedeliege.be
17. **DEFENSE NATIONALE** : OLEODUC OTAN – 4^{ème} division (pipe-line) – Caserne Gerbe de blé – Service inspection des Lignes de Prévention – Parkstraat, 36 – 3000 LEUVEN – ☎ : 016/24.86.43 - ☎ : 016/24.86.07 ou M. Roland THONET au 04/220.82.30
18. **FORCES ARMEES** : Défense – Etat-major de la Défense – Centre Régional Infrastructure 3 – Quartier Saint Laurent, 79 – 4000 LIEGE – ☎ : 04/220.82.89 – ☎ : 04/220.82.90
19. **S.P.W. – DGO1-53** : Direction des Equipements Electromécaniques de Liège - Avenue des Tilleuls, 62 – 4000 LIEGE - ☎ : 04/254.52.11 – ☎ : 04/252.95.26 – <http://impetrants.met.wallonie.be>
20. **S.P.W. – DGO1-24** : Direction de la Télécommunications cuivre et fibres optiques – Avenue Reine Astrid, 9 - 5000 NAMUR – <http://impetrants.met.wallonie.be>
21. **A.I.D.E.** : Rue de la Digue, 25 – 4420 TILLEUR – ☎ : 04/234.96.96 – ☎ : 04/235.63.49
22. **C.I.C.C. A.S.B.L.** : Rue Guimard, 4 – 1040 BRUXELLES – ☎ : 02/282.78.74 – ☎ : 02/282.70.94

VOIRIES

1. **Voiries régionales** : Service Public de Wallonie – Direction des Autoroutes et Routes – Rue Xhavée, 62 – 4800 VERVIERS – ☎ : 087/32.31.31 – ☎ : 087/35.35.06
2. **Sorties d'autoroutes** : Régie des Autoroutes – Route d'Henri-Chapelle, 26 – 4651 HERVE/BATTICE – ☎ : 087/39.47.60
3. **Abris voyageurs** : CLEAR CHANNEL BELGIUM S.A. – Boulevard de la Plaine, 5 – 1050 BRUXELLES ☎ : 02/641.73.00 – ☎ : 02/641.74.18
4. **Planimètres et colonnes publicitaires** : JC DECAUX S.A. – Allée Verte, 50 – 1000 BRUXELLES – ☎ : 02/274.11.11 - ☎ : 02/274.11.12

Annexé à l'acte reçu en son étude par le notaire
Francis Chaffart
 à Schaerbeek en date du 30 juin 2022
 signée «ne varietur» par les parties et le notaire,
 après lecture faite par ce dernier aux parties.





VERVIERS

URBANISME
AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Verviers, le

14/02/20

4600

3630

Réf : 2018Z0095-FS

Monsieur
Madame

Annexé à l'acte reçu en son étude par le notaire
François Chappart
à Schaerbeek en date du *30 juin 2020*
signée «ne varietur» par les parties et le notaire,
après lecture faite par ce dernier aux parties.

Madame,
Monsieur,

Objet : Transformation d'une construction en immeuble comportant 6 logements et placement d'une parabole, le tout sans permis d'urbanisme préalable sur un bien sis à 4800 Verviers, Rue Raymond 99/103.

Suite à la visite sur place de notre agent technique en dates des 5 et 19 février 2019, il a été constaté que la parabole placée en façade avant du bien repris sous rubrique avait été retirée.

Il a également été constaté que le bien était composé de 5 logements répartis comme suit:

- 1 logement au rez-de-chaussée gauche,
- 1 logement au rez-de-chaussée droite,
- 1 logement au 1^{er} étage,
- 1 logement au 2^{ème} étage droit,
- 1 logement au 2^{ème} étage gauche,
- des greniers au 3^{ème} étage.

S'agissant du même nombre de logements (5) qu'en date du 19 août 1994, nous classons le dossier au sein de notre service de l'urbanisme.

Toutefois, nous tenons à vous rappeler, pour autant que de besoin, que les dispositions légales en matière de salubrité/sécurité/santé (critères minimaux de salubrité/surpeuplement ainsi que ceux relatifs à la présence de détecteurs incendie et règlement communal en matière de sécurité incendie, notamment et pour l'essentiel) doivent être respectées à tout moment, sachant qu'à défaut, votre responsabilité civile serait engagée en cas de litiges ou d'accidents. Toute information à cet égard peut être obtenue auprès de notre service du Logement: 087/ 327.583.

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, en l'expression de nos sincères salutations.

Par ordonnance :
La Directrice générale f.f.,

Pour la Bourgmestre :
L'Echevin délégué,

Muriel KNUBBEN

Freddy BREUWER

Dossier traité par : F.SICIM, Employée d'administration – Téléphone : 087/327.542 Laurence LAMBOTTE, Employée d'administration – Téléphone : 087/327.542 Cécile VAN DE WAUWER, Agent technique – Téléphone : 087/327.578

Adresse administrative : Place du Marché, 55 - 4800 VERVIERS

Localisation : Pont de Sommeleville, 2 - 4800 VERVIERS

087 327 541 | Fax 087 327 549 | info@verviers.be | www.verviers.be

Horaire : lundi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h | jeudi de 13h30 à 16h30 | Sur rendez-vous

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR (en abréviation « R.O.I. »)

Le présent règlement d'ordre intérieur comprend notamment :

- les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale,
- 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,
- la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

CHAPITRE I.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES (en abréviation « A.C.P. ») - MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Section 1.- Association des copropriétaires

Article 1.- Dénomination – Siège – Numéro d'entreprise

Cette association est dénommée « *Raymond 99-101-103* ».

Elle a son siège dans l'immeuble sis à B-4800 Verviers, Rue Raymond 99-101-103. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Elle élit domicile au domicile ou au bureau du syndic.

Article 2.- Personnalité juridique - Composition

L'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique dès que les deux conditions suivantes sont réunies :

- la cession ou l'attribution d'un lot donnant naissance à l'indivision,
- la transcription des présents statuts au bureau de sécurité juridique compétent.

A défaut de transcription, l'association des copropriétaires ne peut se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposent de la faculté d'en faire état contre elle.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

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

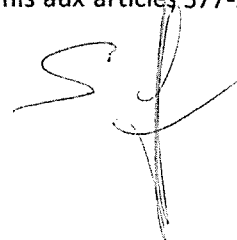
Article 3.- Dissolution – Liquidation

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 188, 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.

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 :

- a) 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 ;
- b) 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.

Toutes les actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs, se prescrivent par cinq ans à compter de la transcription au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de l'acte de clôture de la liquidation.

Article 4.- 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. Ce patrimoine est composé au minimum d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.

Article 5.- Objet

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

Article 6.- Solidarité divise 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 7.- 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 8.- 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 9.- 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.

Chaque copropriétaire peut se faire assister d'une personne à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.

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 10.- Procurations

 3

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.

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 de l'assemblée.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par une personne de son choix à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.

Article 11.- Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

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

Article 12.- 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. Elle indique également les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

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. A défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.

Lorsque, au sein de l'assemblée générale, 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. Dès qu'il a intenté l'une des actions visées à l'article

577-9 §§ 3 et 4 du Code civil, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est déchargé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

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 et modes d'envoi

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.

Frais

Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

Article 13.- Ordre du jour

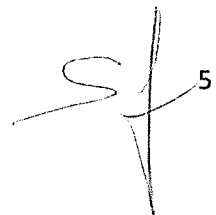
L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée.

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 dans le règlement de copropriété, 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.



La première assemblée sera convoquée par le comparant ou par le syndic désigné par lui dès que les éléments privatifs auxquels sont joints au moins vingt-cinq pour cent dans les parties communes de l'immeuble auront fait l'objet d'une entrée en jouissance.

Cette première assemblée élira obligatoirement le syndic, suivant les normes des assemblées ordinaires telles que décrites ci-dessous.

Article 14.- 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 15.- 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 deux assesseurs 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.

La présidence de la première assemblée appartiendra au propriétaire disposant du plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes ; en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre eux.

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 16.- 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.

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.

c) Règles de majorité

1° Majorité absolue (plus de 50,00 %)

Les décisions 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.

2° Majorité spéciale - Unanimité.

L'assemblée générale décide :

1° à la majorité des trois-quarts (75,00 %) 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 des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 577-8, § 4, 4° ;

c) 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°, du Code civil;

d) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires. Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

2° à la majorité des quatre-cinquièmes (80,00 %) 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;

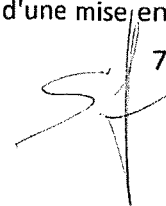
d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;

e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs y compris la modification des droits réels 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;

f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4, du Code civil;

g) de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots ;

h) de la démolition ou de la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en



conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites au paragraphe 3 de l'article 577-7 du Code civil.

3. à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :

- de dissoudre l'association des copropriétaires.
- de la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 577-4, § 1er, alinéa 2.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité qualifiée requise par la loi, décide de travaux, de la division ou la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. Lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.

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.

Lorsqu'une majorité spéciale est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

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

CHAPITRE II – ASSEMBLEE PARTICULIERE

Article 17.- Statut et organisation

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

Ces charges seront exclusivement payées par un fonds spécial à ouvrir par le syndic au nom de l'association des copropriétaires. Toutefois, les fonds qui y sont placés appartiennent à ces copropriétaires en proportion des quotes-parts de charges supportés par chacun.

Cette assemblée se réunit au moins un fois l'an durant la première quinzaine du mois d'avril sur convocation du syndic.

Les règles relatives à la cession d'un lot seront également applicables.

Pour le surplus, les règles énoncées ci-avant, pour l'assemblée générale des copropriétaires s'appliquent mutandis mutandis à cette assemblée particulière dont le mode convocation, les majorités, l'opposabilité des décisions...

Il est toutefois précisé que les votes émis lors de cette assemblée particulière sont provisoires, sauf si les travaux sont urgents. Les votes définitifs ne seront émis que lors de l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire de l'association des copropriétaires. Le président ou un autre membre de l'assemblée particulière exposera lors de cette assemblée générale les travaux envisagés afin notamment de permettre aux autres copropriétaires ne disposant pas du droit de vote pour ces travaux de vérifier que ceux-ci ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété.

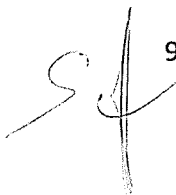
CHAPITRE III - NOMINATION, DURÉE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC

Article 18. – 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. A défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic." ; 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.

S'il a été désigné dans le règlement d'ordre intérieur, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale.



9

Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité. Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant, la durée de son mandat.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires, et la rémunération y afférente, figurent dans un contrat écrit.

Article 19. - Révocation - Délégation - Syndic provisoire

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic. Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic dé signé par jugement. 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 20. - 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.

L'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises se fera suivant la procédure fixée par le Roi.

Article 21. - 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 22. - 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 provisoire;
- 3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires conformément à l'article 577-5 § 3 du Code civil;
- 4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes; sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;

5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, §2, du Code civil dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ainsi que, le cas échéant, le relevé de la mise à jour de toutes les dettes qui seraient couvertes par le privilège immobilier dont dispose l'association des copropriétaires ainsi que l'actualisation des informations dont question à l'article 577-11 § 1 du Code civil;

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 d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale;

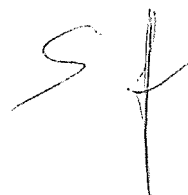
10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Règlement d'ordre intérieur;

11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1, 1°, d) du Code civil, 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 des actes qui sont transcrits, conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires;

 11

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 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 du Code civil, 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. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

17° d'adapter et de mettre à jour sans délai le règlement d'ordre intérieur.

L'assemblée générale statuera à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés sur la délégation de pouvoir à consentir au syndic à l'effet de délivrer en cas de cession d'un lot, soit au copropriétaire sortant, soit au notaire instrumentant, dans les trois jours ouvrables qui suivent la demande, une attestation relatant que tous les dettes dues par le copropriétaire sortant sont payées. Cette assemblée fixe le délai de cette délégation. Celle-ci est indéterminée, sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires.

Le syndic 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.

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 le syndic.

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 23 - 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. Le contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération, sauf décision de l'assemblée générale.

Article 24. - 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 de **trimestre civil*.

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 à l'exclusion de l'expiration de son terme, les contrats qu'il aura souscrits au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation 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, sauf décision contraire de l'assemblée générale. Ils engageront sa responsabilité.

CHAPITRE IV- COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES

Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale sur 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. Le syndic ne peut être commissaire aux comptes.

CHAPITRE V- DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES A LA VIE EN COMMUN

Article 25.- 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 règlement d'ordre intérieur relatif aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Article 26.- Modifications

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les modifications doivent être reprises par ordre chronologique dans les procès-verbaux de l'assemblée générale. Elles ne doivent ni être constatées par acte notarié, ni être transcrites.

Article 27.- Opposabilité

Toutes dispositions du règlement d'ordre intérieur 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 règlement d'ordre intérieur 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 28.- 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 l'assemblée générale, en degré de conciliation.

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 d'ordre intérieur, 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 29.- Tranquillité

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 22 heures et 8 heures ou d'utiliser des écouteurs ;
- d'éviter l'utilisation des sanitaires (bain, douche, chasse de water-closet) entre 23 heures et 6 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, et caetera, ...) doivent être effectués en semaine entre huit et dix-huit heures, samedis, dimanches et jours fériés exclus.

Les débris et détritus occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés sur les paliers, corridors dans les caves. 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 30.- Parties communes

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

Il est interdit :

- d'y remiser des meubles, des chaussures, parapluies, ordures ;
- d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes, et cetera, ...
- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, et cetera, ...
- de suspendre des bacs à fleurs aux balustrades, côté extérieur ;

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

Article 31.- 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, mais uniquement, en cas de nécessité, faire usage des escaliers. Au cas où une cage d'escalier est envahie par la fumée, sa porte d'accès doit être soigneusement refermée.

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) Déchets ménagers

Les déchets ménagers déposés dans les locaux prévus à cet effet doivent être soigneusement emballés dans des sacs en matière plastique, fermés hermétiquement.

Il est par ailleurs demandé de ne pas 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) Tabagisme

Il est interdit de fumer dans les parties communes de l'immeuble.

Les occupants des parties privatives de l'immeuble veilleront de ne jamais laisser du tabac allumé sans supervision et de toujours bien éteindre le tabac après usage.

f) Placement de détecteurs de fumée dans les parties privatives de l'immeuble

Chaque copropriétaire est tenu de faire placer « les alarmes incendies » (détecteur de fumée) et d'y veiller à leur entretien (remplacement de la batterie etc.) et ce suivant les prescriptions en vigueur. Cette obligation est également d'application si le lot ne forme pas l'objet d'une convention de bail.

Article 32.- OBJETS DANGEREUX

Des choses ou objets dangereux, inflammables, nocifs ou incommodants ne pourront être placés ou conservés dans l'immeuble.

Il ne pourra être établi, placés ou conservés dans l'immeuble aucun dépôt de marchandises, aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres, nocives ou incommodes.

Aucun dépôt de matières inflammables n'est admis dans l'immeuble, sans une autorisation expresse de l'assemblée générale.

Ceux qui désirent avoir à leur usage pareil dépôt devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosions occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble, par cette aggravation des risques.

Article 33.- AFFECTATION DES LOTS

Pour la spécification de l'affectation des lots privatifs, il est précisé que les lots privatifs sont affectés exclusivement au logement.

Article 34.- : INTERDICTION D'INSTALLATION D'ANTENNES PRIVÉES SUR LE TOIT ET LA FACADE

La pose d'antennes privées ou d'antennes paraboliques de quelque nature que ce soit sur le toit ou sur la façade de l'immeuble est interdite. L'assemblée générale peut, le cas échéant, décider de faire installer une antenne parabolique ou autre pour un usage commun, de la façon et à l'endroit qu'elle indiquera à cet effet.

Article 35.-: COMMUNS

Il est interdit, dans les halls communs, cages d'escalier, passages, de placer quoi que ce soit qui entraverait le libre passage de tous les cohabitants du complexe, ou d'y effectuer des travaux ménagers, tels que le brossage ou l'aération de tapis ou de literie, de vêtements, l'astiquage de meubles, le cirage ou le nettoyage de chaussures. Il n'est pas non plus autorisé d'y laisser des enfants jouer ou traîner inutilement, ou de laisser des animaux de compagnie en liberté.

Tapis, lavettes, torchons et autres ne pourront jamais être secoués contre une fenêtre. Ils devront être confiés pour leur nettoyage à un établissement ou une firme de nettoyage, ou traités avec un aspirateur.

Article 36.- : EMMENAGEMENT - DEMENAGEMENT

Le déménagement de meubles ne pourra se faire que par l'extérieur de l'immeuble, au moyen d'un monte-charge spécialement destiné à cet effet. Le déménagement pourra se faire par la cage d'escalier seulement si le déménageur professionnel estime que le déménagement n'est pas possible de cette façon. Dans ce dernier cas, une étude des passages à utiliser sera réalisée au préalable, de sorte à pouvoir déterminer tout dommage résultant du déménagement. Tout dommage, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du bâtiment, causé par ou à l'occasion du déménagement, sera toujours immédiatement réparé aux frais et à charge du(des) propriétaire(s) du(des) lot(s) privatif(s) dans lequel il a été emménagé ou duquel il a été déménagé.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, le comparant a signé avec nous, notaire Francis Chaffart, à Schaerbeek, le 30 juin 2020.

Annexé à l'acte reçu en son étude par le notaire
Francis Chaffart
à Schaerbeek en date du *30 juin 2020*
signée «ne varietur» par les parties et le notaire,
après lecture faite par ce dernier aux parties.

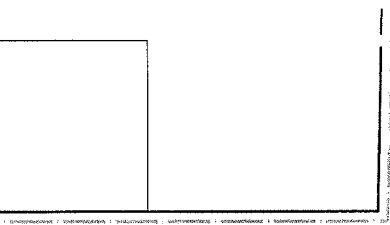
S *F* 17

Calcul des millimètres

SITUATION	DESTINATION	SURFACES	MILLIMETRES
HAUSSEE GAUCHE	LOGEMENT + JARDIN	64,58 m ² + 17,38 m ²	119/1000
HAUSSEE DROIT	LOGEMENT + JARDIN	95,90 m ² + 31,81 m ²	179/1000
ETAGE	LOGEMENT	127,18 m ²	222/1000
ET TROISIEME ETAGES GAUCHE	LOGEMENT	67,57 m ² + 67,57 m ²	224/1000
ET TROISIEME ETAGES DROIT	LOGEMENT	59,61 m ² + 60,24 m ²	199/1000
	CAVE	11,01 m ²	8/1000
	CAVE	21,46 m ²	15/1000
	CAVE	5,16 m ²	4/1000
	CAVE	8,20 m ²	6/1000
	CAVE	17,65 m ²	12/1000
	CAVE	17,30 m ²	12/1000

0 9

Section B - n° 35 m 8



Plan levé et dressé par :

SPRL BETOP / Baudouin DUFOR
 Avenue de Beaulieu, 8/33
 1160 Bruxelles
 Tél. 02/288 88 35
 GSM 0475/288484

VILLE DE VERVIERS

RUE RAYMOND, 99-103
 REPARTITION DES LOCAUX
 CALCUL DES SURFACES

Echelle : 1/4000

Date : 18 21 avr 2020

RAPPORT JUSTIFICATIF

L'an deux mil vingt, le 21 avril.

Je soussigné Baudouin DUFOR, géomètre-expert, assermenté près le Tribunal de Première Instance de Namur, agissant au nom de la SPRL BETOP dont les bureaux sont établis à 1160 Bruxelles, avenue de Beaulieu, 8/33:

Déclare avoir procédé à la détermination des quotités d'un bien situé à 4800 Verviers, rue Raymond, 99-103, en tenant compte des éléments suivants :

- Les surfaces des différents lots sont les surfaces privatives calculées en intégrant les murs extérieurs sur toute leur largeur, les murs mitoyens sur la moitié de leur épaisseur et les murs vers les communs et vers les autres lots privés également sur la moitié de leur épaisseur;
- pondérations : Logements : 100 %
 Logement 3è étage : 90 %
 Jardin : 75 %
 Caves : 60 %

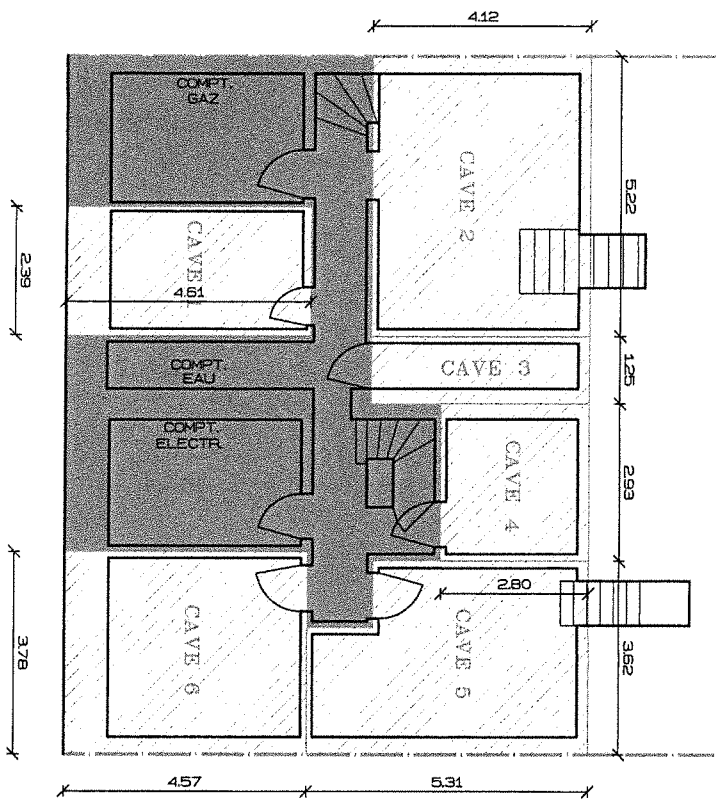
En foi de quoi, j'ai dressé le présent procès-verbal, à Bruxelles, à la date que dessus.

Annexé à l'acte reçu en son étude par le notaire

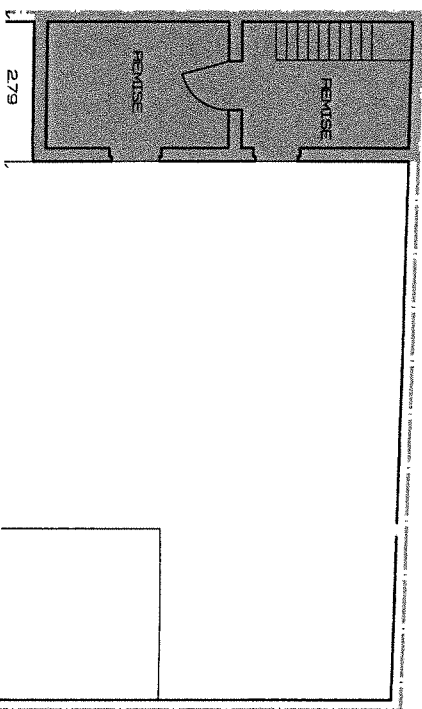
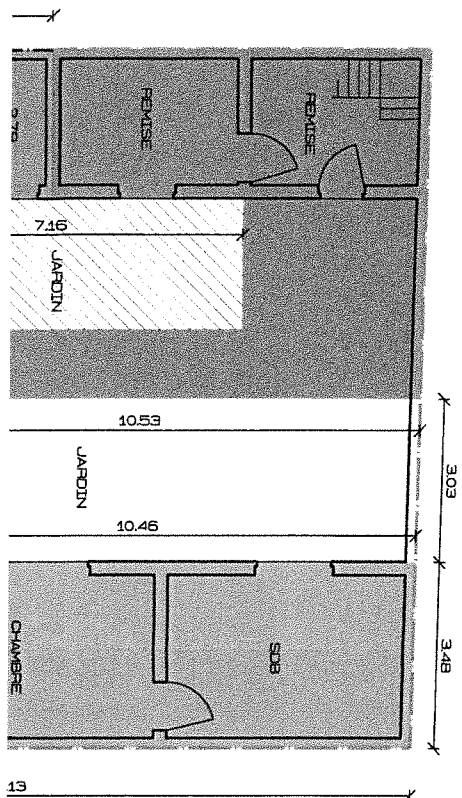
à Schaebroek en date du 18/04/2020, devant le notaire signifié «ne varietur» par les parties et le notaire après lecture faite par ce dernier aux parties.

Baudouin DUFOR

REMARQUE : document réalisé sur base des plans remis par le propriétaire



SOLS-SOL



CALCUL DES MILLIEMES		
LOT	SITUATION	DESTINATION
LOT 1	REZ-DE-CHAUSSEE GAUCHE	LOGEMENT + JARDIN
LOT 2	REZ-DE-CHAUSSEE DROIT	LOGEMENT + JARDIN
LOT 3	PREMIER ETAGE	LOGEMENT
LOT 4	DEUXIEME ET TROISIEME ETAGES GAUCHE	LOGEMENT
LOT 5	DEUXIEME ET TROISIEME ETAGES DROIT	LOGEMENT
CAVE 1	SOLS-SOL	CAVE
CAVE 2	SOLS-SOL	CAVE
CAVE 3	SOLS-SOL	CAVE
CAVE 4	SOLS-SOL	CAVE
CAVE 5	SOLS-SOL	CAVE
CAVE 6	SOLS-SOL	CAVE



2è Division - Section B - n° 35 m 8

et les murs vers les communs et vers les autres lots privatifs
également sur la moitié de leur épaisseur.

- pondérations : logements : 100 %
logement 3^e étage : 90 %
jardin : 75 %
caves : 50 %

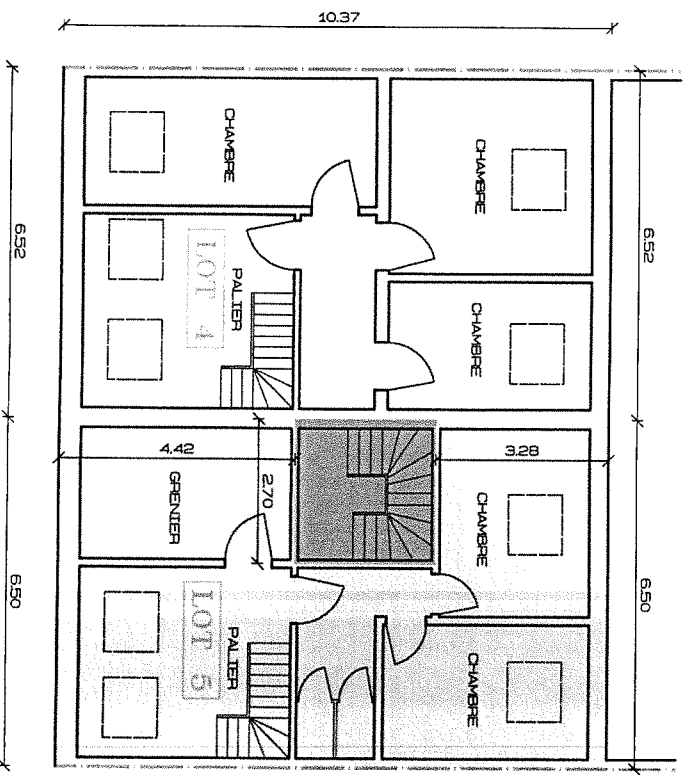
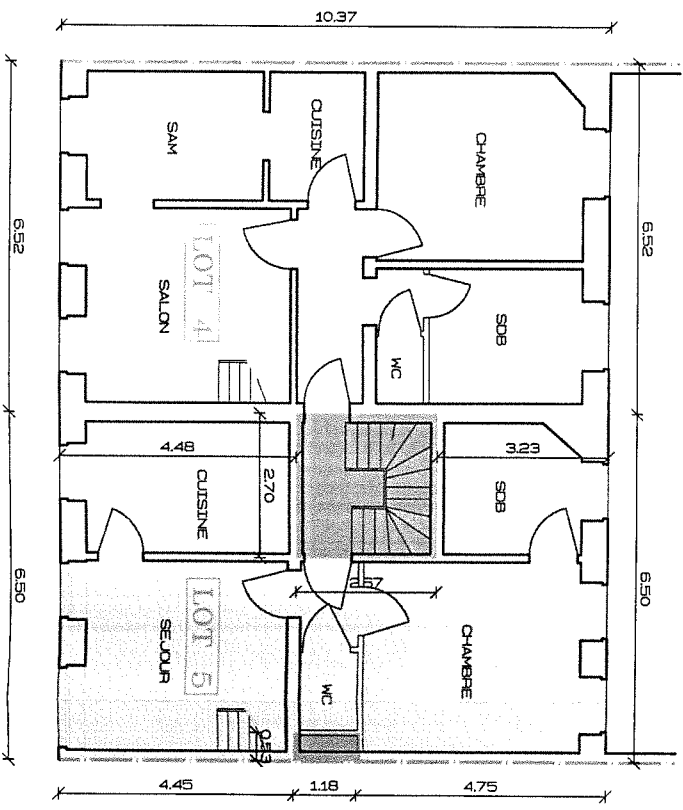
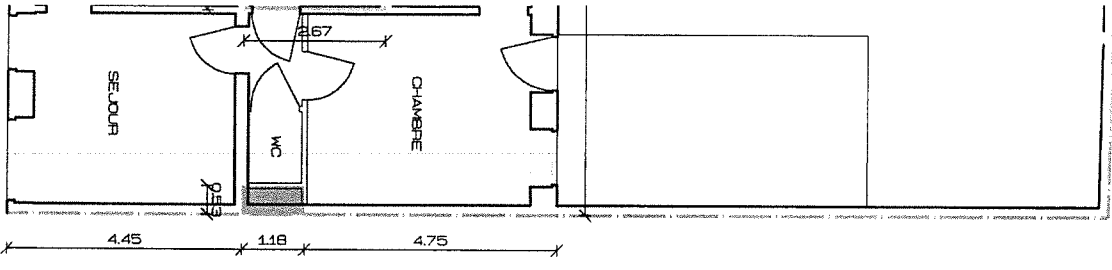
En foi de quoi, j'ai dressé le présent procès-verbal, à Bruxelles,
à la date que dessus.

Annexé à l'acte reçu en son étude par le notaire
à Schaerbeek en date du 15/05/2007
signé «ne varietur» par les parties et le notaire,
après lecture faite par ce dernier aux parties.

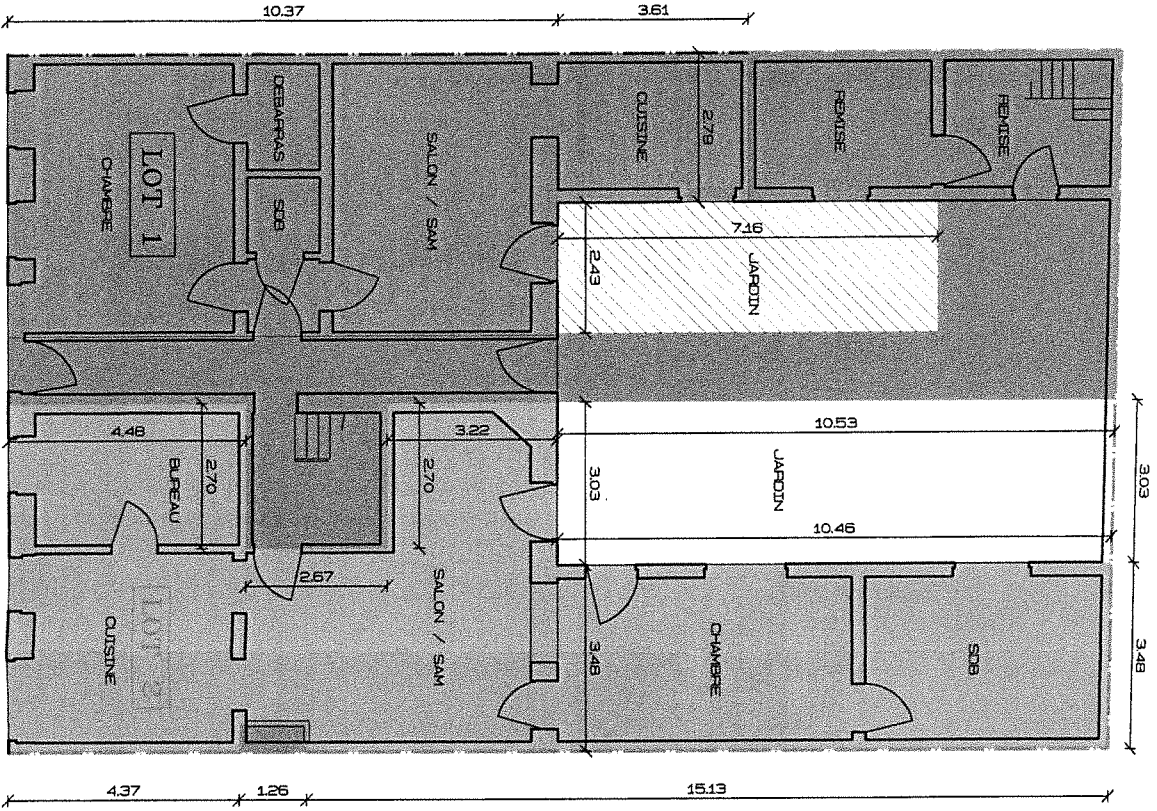
Saudouin DUFOUR



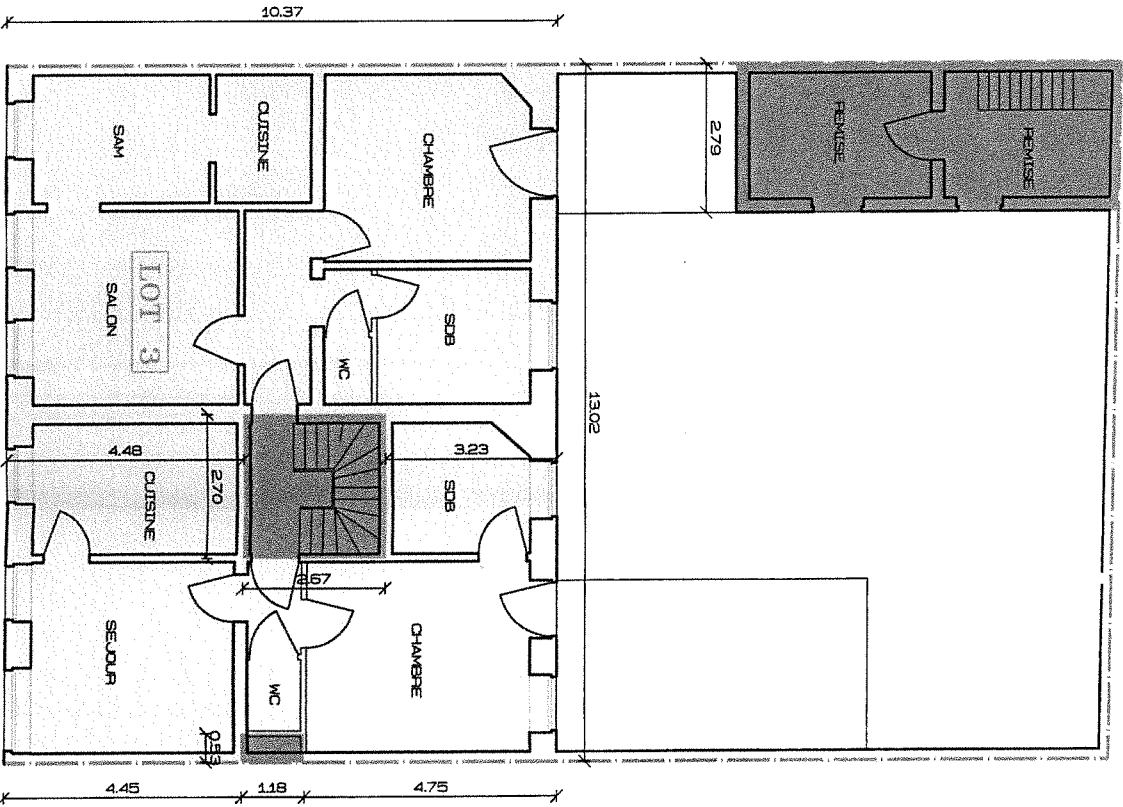
REMARQUE : document réalisé sur base des plans remis par le propriétaire



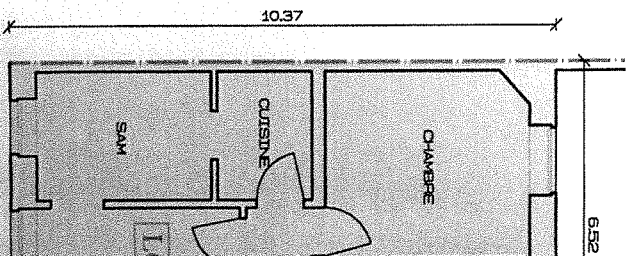
SOUS-SOL



REZ-DE-CHAUSSEE



PREMIER ETAGE



POUR EXPEDITION CONFORME

Pour l'acte avec n° de répertoire 6983, passé le 30 juin 2020

FORMALITÉS DE L'ENREGISTREMENT

Enregistré vingt-cinq rôles, renvois,
au Bureau Sécurité Juridique Verviers le 14 juillet 2020
Référence OBA 5 Volume 000 Folio 000 Case 8006.
Droits perçus: cinquante euros (€ 50,00).
Le receveur

ANNEXE

Enregistré trente et un rôles, renvois,
au Bureau Sécurité Juridique Verviers le 14 juillet 2020
Référence OA 6 Volume 000 Folio 100 Case 2055.
Droits perçus: cent euros (€ 100,00).
Le receveur

FORMALITÉS HYPOTHÉCAIRES

Transcription au Bureau Sécurité Juridique Verviers le 10
juillet 2020
Réf. 39-T-10/07/2020-05045.
Montant: deux cent trente euros (€ 230,00)