

Commune d'Ixelles

Avenue des Saisons, 14

5ème Division - Section C - Parcelle n° 232 D7

Echelle : 1/200

DOSSIER N° 12118 - N° REFERENCE : 21445/10160

Dressé par: Sophie BEINE
Géomètre-Expert
légalement admise et assermentée près le Tribunal de Première Instance séant
à Huy et inscrite au Conseil fédéral des Géomètres-Experts sous le n° GEO 040811
C/o De Ceuster & Associés
Rue de la Gare, 13a - 1420 Braine-l'Alleud
Tél : 02/386.04.70 - Mail : s.beine@de-ceuster.be
Braine-l'Alleud, le 13 novembre 2019

Les surfaces des parties privatives (teintes rose foncé, brun, bleu foncé, rose clair, mauve, vert clair, vert foncé, orangée, bleu clair et vieux rose) qui sont reprises au tableau des quotes-parts en millièmes, ont été calculées suivant les usages ; il s'agit des surfaces correspondantes aux zones teintées du plan.

En ce qui concerne les éléments de ces zones qui sont communs (murs mitoyens, etc...), il y a lieu de se référer à l'acte de base.



- Parties communes
- Parties privatives
- Parties communes à usage privatif et exclusif

Ce plan a été enregistré dans la base de données des plans de l'Administration Mesures & Evaluations sous le numéro de référence 21445/10160.

L'expert n'a pas contrôlé l'affectation urbanistique autorisée du bien ni sa conformité aux réglementations en vigueur.

Les plans ont été effectués pour la réalisation de l'acte de base et ne pourront en aucun cas être utilisés à d'autres fins.

2ème ETAGE



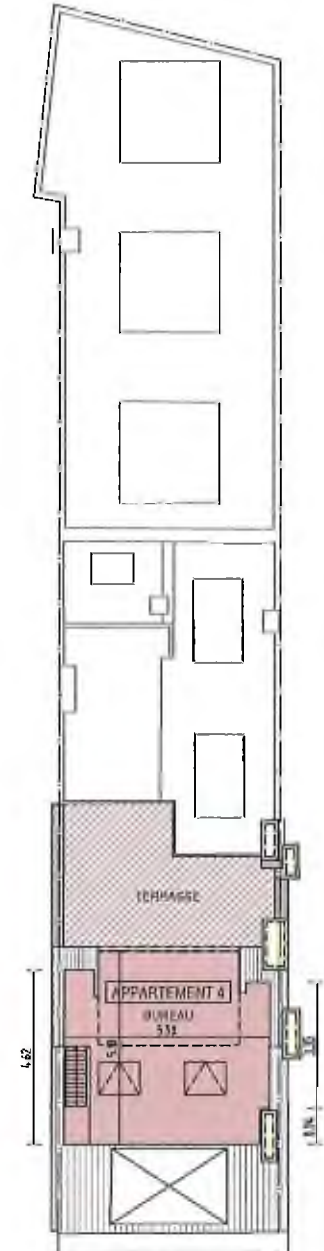
3ème ETAGE



4ème ETAGE



COMBLES



Commune d'Ixelles
 Avenue des Saisons, 14
 5ème Division - Section C - Parcelle n° 232 D7
 Echelle : 1/200

DOSSIER N° 12118 - N° REFERENCE : 21445/10160

Dressé par: Sophie BEINE
 Géomètre-Expert
 légalement admise et assermentée près le Tribunal de Première Instance séant à Huy et inscrite au Conseil fédéral des Géomètres-Experts sous le n° GEO 040811
 C/o De Ceuster & Associés
 Rue de la Gare, 13a - 1420 Braine-l'Alleud
 Tél : 02/386.04.70 - Mail : s.beine@de-ceuster.be
 Braine-l'Alleud, le 13 novembre 2019

Les surfaces des parties privatives (teintes rose foncé, brun, bleu foncé, rose clair, mauve, vert clair, vert foncé, orangée, bleu clair et vieux rose) qui sont reprises au tableau des quotes-parts en millièmes, ont été calculées suivant les usages ; il s'agit des surfaces correspondantes aux zones teintées du plan.

En ce qui concerne les éléments de ces zones qui sont communs (murs mitoyens, etc...), il y a lieu de se référer à l'acte de base.

-  Parties communes
-  Parties privatives
-  Parties communes à usage privatif et exclusif

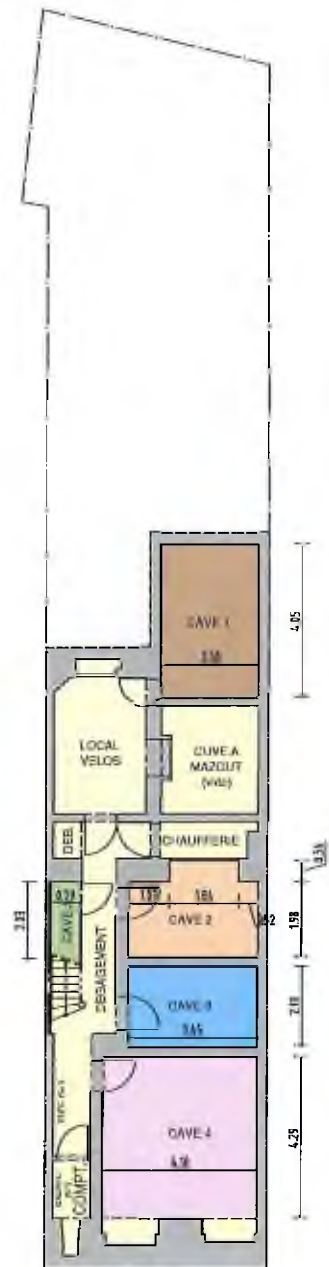
Ce plan a été enregistré dans la base de données des plans de l'Administration Mesures & Evaluations sous le numéro de référence 21445/10160.

L'expert n'a pas contrôlé l'affectation urbanistique autorisée du bien ni sa conformité aux réglementations en vigueur.

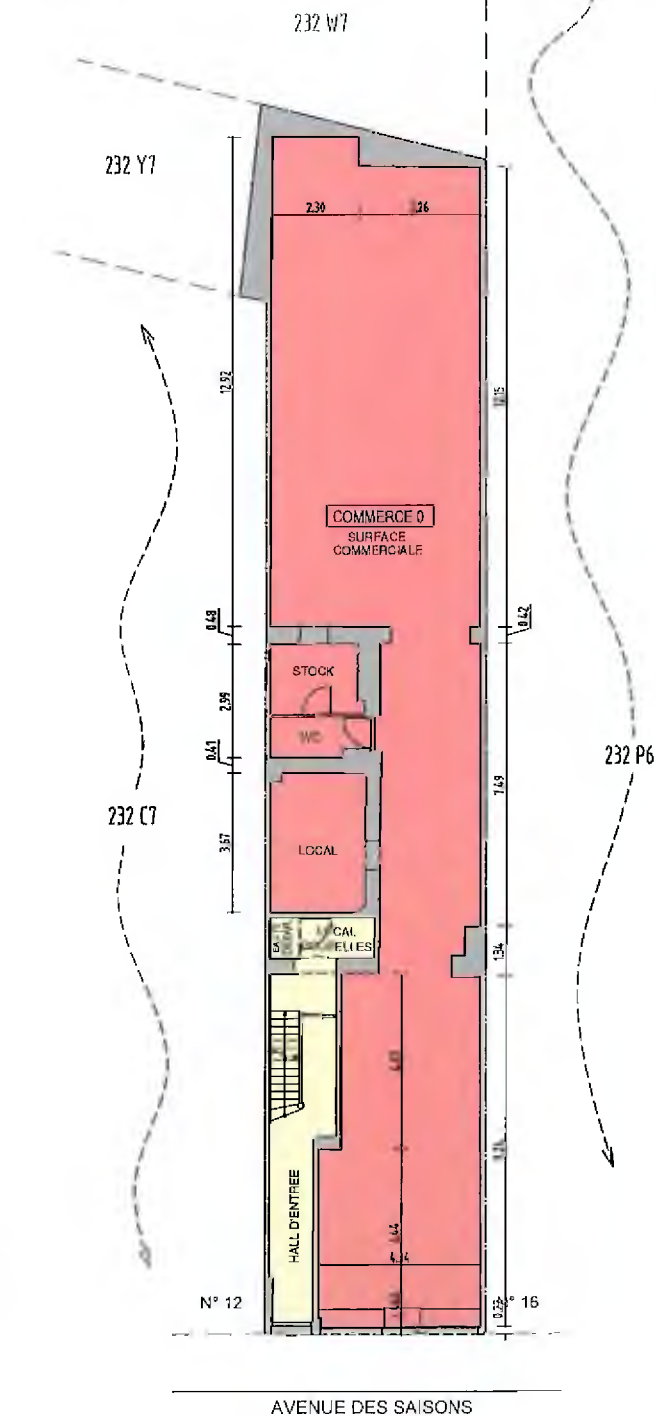
Les plans ont été effectués pour la réalisation de l'acte de base et ne pourront en aucun cas être utilisés à d'autres fins.



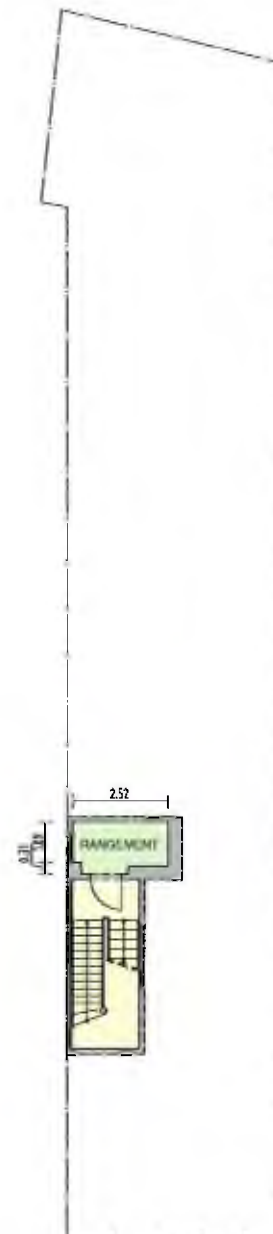
SOUS-SOL



REZ-DE-CHAUSSEE



ENTRESOL



1er ETAGE



[Handwritten signature]

AVENUE DES SAISONS

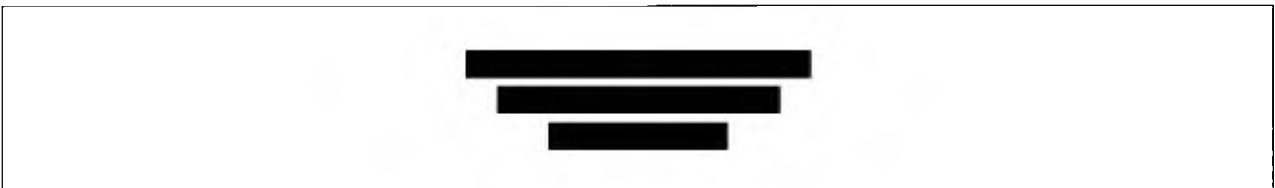
NOTE TECHNIQUE ET DESCRIPTIVE POUR ACTE DE BASE

L'an deux mille dix-neuf, le 13 novembre.

Je soussignée,

Sophie BEINE, Géomètre-Expert, légalement admise et assermentée en cette qualité près le Tribunal de Première Instance séant à Huy, inscrite au Conseil fédéral des Géomètres-Experts sous le numéro GEO 040811, attachée et faisant élection de domicile au siège de la société civile sous forme de sprl De Ceuster & Associés, Géomètres-Experts, Rue de la Gare, 13a à 1420 Braine-l'Alleud.

Agissant à la requête de :



Déclare avoir procédé à la détermination des quotes-parts en millièmes des parties communes afférentes aux parties privatives d'un immeuble sis à :



* * *



A. Caractéristiques du bien

Immeuble cadastré sous la commune d'Ixelles - 5^{ème} Division - Section C - Parcelle n° 232 D⁷.

Superficie cadastrale : 1a. 91ca.

Le bâtiment se compose d'un sous-sol, rez-de-chaussée, entresol, 3 étages, 4^{ème} étage partiellement sous toiture et 5^{ème} étage sous combles.

Le bâtiment est à usage mixte (commerce et habitation).

B. Plan de division

L'expert a établi ses plans et rapport sur base d'un mesurage de l'ensemble de l'immeuble effectué en date du 03/07/2019.

C. Division

La présente division a été effectuée en 10 lots privatifs (5 caves, 1 commerce et 4 appartements) avec parties communes dont les descriptions suivent.

Le plan annexé au présent rapport a été enregistré dans la base de données des plans de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale - Mesures & Evaluations sous le numéro de référence **21445/10160**.

D. Description des parties privatives

Les parties privatives, telles que reprises au plan sous diverses teintes, sont constituées :

- des caves 1 à 5 (sous-sol) ;
- du commerce 0 (rez-de-chaussée) : surface commerciale - stock - W.-C. - local ;
- de l'appartement 1 (entresol 0/1 et 1^{er} étage) :
 - à l'entresol 0/1 : local rangement ;
 - au 1^{er} étage : séjour - chambre - dressing - salle de bains - sas - W.-C. - cuisine donnant sur balcon - débarras ;
- de l'appartement 2 (2^{ème} étage) : séjour - chambre donnant sur balcon - bureau - salle de douche - sas - W.-C. - cuisine donnant sur balcon - débarras ;
- de l'appartement 3 (3^{ème} étage) : hall d'entrée - cuisine - salon - chambre - sas donnant sur terrasse - salle de douche ;
- de l'appartement 4 (4^{ème} et 5^{ème} étages sous combles) :
 - au 4^{ème} étage : séjour - cuisine - buanderie - chambre - salle de douche ;
 - sous combles : bureau donnant sur terrasse.

- de manière générale : le plancher, les cloisons intérieures avec leurs portes, les châssis de fenêtres, les portes palières, toutes canalisations intérieures des parties privées, les installations sanitaires particulières; les conduits de cheminée pour autant que ces conduits soient à l'usage exclusif de l'appartement dont ils dépendent; les installations de chauffage central/individuel et la distribution d'eau chaude individuels des entités privées; l'installation des ouvre-portes et parlophones se trouvant à l'intérieur des parties privées; tout ce qui se trouve à l'intérieur des locaux privatifs et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants.

E. Description des parties communes

Les parties communes sont reprises aux plans sous teintes jaune et grise et comprennent :

- au sous-sol : cage d'escaliers - dégagement - local compteurs - local chaufferie - débarras - local vélos - local cuve à mazout (vide) ;
- au rez-de-chaussée : hall d'entrée - cage d'escaliers - local poubelles - débarras ;
- aux étages : paliers d'étage - cage d'escaliers ;
- de manière générale : le terrain, les éléments de construction tels que les fondations, le gros œuvre, les toitures et leur recouvrement, les corniches, les gouttières, les descentes d'eau de pluie, les égouts, les canalisations de décharge des eaux usées à l'exception des parties privées, les canalisations d'eau et d'électricité desservant uniquement les parties communes de l'immeuble, les installations éventuelles de chauffage central commun à l'ensemble de l'immeuble à l'exception des tuyauteries et des radiateurs desservant uniquement les parties privées, la mitoyenneté, les murs pignons et murs de clôture, ainsi que d'une manière générale tout ce qui n'est pas à usage privatif et exclusif d'une des parties privées.

F. Description des parties communes à usage privatif

Les balcons et terrasse sont à l'usage privatif et exclusif des lots auxquels ils sont rattachés et tels que représentés aux plans.

Les propriétaires ou occupants de ces lots ont la charge de l'entretien courant. Les autres réparations restent à charge de la copropriété.

G. Chauffage

Chauffage central au gaz.

H. Compteurs

Eau	1 compteur général : 2 compteurs de passage dans chaque appartement / 1 compteur de passage pour « Commerce 0 » dans local compteur au rez-de-chaussée.
Gaz	5 compteurs privatifs
Electricité	5 compteurs privatifs + 1 commun



I. Servitudes

- Une servitude de passage est établie sur le fond des divers lots pour permettre les gros entretiens et réparations aux façades, toitures et autres éléments communs ;
- Une servitude de passage est établie sur le fond des divers lots pour permettre l'accès aux conduits de cheminée ;
- Une servitude de passage est établie sur fond du lot « Appartement 1 » au profit du lot « Commerce 0 » pour permettre l'accès à sa toiture plate.

J. Répartition des quotes-parts dans les parties communes

Le présent rapport fait référence à la loi sur la copropriété du 30/06/1994 modifiée le 02/06/2010 et le 15/05/2012 et le 18/06/2018.

La législation exige que les quotes-parts soient déterminées sur base du critère de la valeur. Nous partons du principe que la valeur dont il est question est une valeur relative entre les différents lots, elle-même fonction de divers critères tels que :

- la surface nette :

La surface nette considérée dans le présent rapport est la surface intra-muros (SIM) définie dans le code de mesurage des surfaces applicable aux immeubles bâtis édité par l'OBGE (Ordre Belge des Géomètres-Experts). Elle est constituée par l'ensemble des surfaces intérieures dont les utilisateurs ont la jouissance directe ou indirecte, en excluant tous les éléments de construction.

La limite entre les parties communes et privatives est fixée à l'axe des parois qui les séparent.

- l'affectation :

L'affectation est l'usage auquel est destiné un lot.

Le coefficient appliqué sur base de ce critère est généralement compris entre 0 et 1, excepté pour le lot commerce pour lequel un coefficient plus élevé a été appliqué au vu de son affectation.

- la situation :

Le critère de situation doit être compris comme un critère de localisation d'un lot au sein de l'immeuble dans lequel il se situe, la localisation devant être déterminée en fonction de l'étage auquel se situe le lot ainsi que de son orientation.

Sur base du critère de localisation et en l'absence d'ascenseur, un coefficient a été appliqué en fonction de l'étage auquel est situé un lot. Ainsi, les parties d'immeuble ont été pondérées suivant divers coefficients compris entre 0,90 et 1,00.

Sur base du critère d'orientation, aucune distinction n'a été faite entre les différents lots au vu de leur configuration traversante identique.

K. Commentaires

- Les acquéreurs successifs seront subrogés aux droits et obligations des vendeurs ;
- Aucune recherche sur les limites juridiques mitoyennes n'a été effectuée ;
- L'expert émet une réserve quant à la limite entre les lots ; la limite indiquée sur les plans est présumée et n'engage en rien la responsabilité de l'expert ;
- L'expert n'a pas contrôlé l'affectation urbanistique autorisée du bien ni sa conformité aux réglementations en vigueur ;
- Les frais éventuels de raccordement ou placement des compteurs sont à charge équivalente de chaque lot impliqué.

L. Tableau des quotes-parts en millièmes des parties communes afférentes aux parties privatives

Il a été décidé d'instaurer 1.000 quotes-parts pour l'ensemble de la copropriété.

Lot	Descriptif	SIM (m ²)	Quotes-parts dans les parties communes (C.C. 577-4)	Clé de répartition des charges relatives à la toiture bât. avant	N° Parcellaire
Lot 1	Cave 1	10,47	6	9	C 232 S 8 P0005
Lot 2	Cave 2	7,86	4	5	C 232 S 8 P0006
Lot 3	Cave 3	7,24	2	2	C 232 S 8 P0007
Lot 4	Cave 4	17,59	4	6	C 232 S 8 P0008
Lot 5	Cave 5	1,60	1	1	C 232 S 8 P0009
Lot 6	Commerce 0 - commerce	147,57	438	198	C 232 S 8 P0010
Lot 7	Appartement 1 - habitation	54,76	136	190	C 232 S 8 P0001
	Appartement 1 - rangement	3,24			
	Appartement 1 - balcon	2,28			
Lot 8	Appartement 2 - habitation	54,63	132	179	C 232 S 8 P0002
	Appartement 2 - balcons	3,77			
Lot 9	Appartement 3 - habitation	46,03	116	151	C 232 S 8 P0003
	Appartement 3 - terrasse	11,87			
Lot 10	Appartement 4 - habitation	52,63	161	259	C 232 S 8 P0004
	Appartement 4 - bureau	26,58			
	Appartement 4 - terrasse	17,27			
	TOTAL	465,39	1.000	1.000	


Les frais liés à l'entretien et aux réparations des toitures plates situées au-dessus du lot « commerce 0 » et ne recouvrant que ce lot seront entièrement à la charge de ce lot.

En ce qui concerne les frais liés à l'entretien et aux réparations de la toiture du bâtiment principal (bâtiment à rue), il y lieu de se référer à la colonne « clé de répartition pour les charges de la toiture du bâtiment avant ».



Ma mission étant terminée, j'ai clos et signé le présent projet d'acte de base et de division, pour servir et valoir ce que de droit à la date que dessus.

Fait à Braine-l'Alleud, le 13 novembre 2019


Sophie BEINE
Géomètre-Expert

Acte de base [REDACTED] – Ixelles, avenue des Saisons, 14

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF

Le vingt-trois décembre

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

Par devant Nous, Maître Jérôme OTTE, Notaire associé à Ixelles exerçant sa fonction dans la société « NOTALEX » SPRL, ayant son siège à 1050 Ixelles, avenue de la Couronne 145 F.

A COMPARU

Ci-après dénommée "le comparant".

Mention légale

Le notaire soussigné a attiré l'attention des parties sur l'existence d'intérêts contradictoires ou d'éventuels engagements disproportionnés, et les a avisées qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Il en est fait mention au présent acte, conformément à la loi.

LEQUEL COMPARANT, préalablement aux statuts de copropriété de l'immeuble, objets des présentes, nous déclare qu'il est propriétaire d'un immeuble situé à Ixelles, Avenue des Saisons, 14, plus amplement décrit ci-après.

Le comparant déclare nous requérir d'acter authentiquement ce qui suit.

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

L'immeuble comprend moins de vingt lots privatifs, à l'exclusion des caves.

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

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

Le comparant nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants :

- les plans de l'immeuble;
- un tableau des quotités dans les parties communes établi sur base d'un rapport dressé par Madame Sophie Beine, géomètre expert, à Braine-l'Alleud, le 13 novembre 2019, qui restera ci-annexé après avoir été lu partiellement, commenté, daté et signé par le comparant et nous notaire, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte;
- le règlement d'ordre intérieur dûment signé et paraphé par le comparant et nous notaire.

Ces plans dont le comparant demande la transcription, ont été déposés à l'Administration de la Documentation patrimoniale sous la référence 21445/10160.

Servitudes

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

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent; elles

trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 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) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

2. Dans le titre de propriété du comparant étant l'acte de vente reçu par les notaires GERNAIJ Michel et INDEKEU Jean-Luc, à Bruxelles, le 9 septembre 2003, figurent des conditions spéciales ci-après littéralement reproduites :

« « A ce sujet, il est fait remarquer que le cahier des charges dressé par le notaire Paul MANNES et le notaire Léon DEWEVER, prénommés, en date du trois mil neuf cent soixante-sept, contient les stipulations ci-après littéralement reproduites.

« « I. Le cahier des charges dressé en date du vingt-neuf mars mil neuf cent soixante-deux par les notaires DEWEVER, susdit et André INGEVELD, à Ixelles, préalablement à l'adjudication définitive prérappelée du trente avril mil neuf cent soixante-deux, stipule textuellement ce qui suit :

« « Mitoyennetés : Les murs séparatifs vers les propriétés voisines sont présumés mitoyens selon l'usage. Les acquéreurs seront subrogés aux droits et obligations des vendeurs à ce sujet ; ils acquitteront ou percevront donc toute mitoyenneté éventuellement non encore réglée, sans intervention des vendeurs ni recours contre eux.

Objets réservés :

Ne font pas partie de la vente, les rayonnages, comptoirs et contre vitrines du magasin. Les rayonnages établis et outillage fixés à l'atelier.

II. Audit cahier des charges dressé en date du vingt-neuf mars mil neuf cent soixante-deux, il est annexé une lettre adressée au susdit notaire DEWEVER, le seize avril mil neuf cent soixante-deux par la Province de Brabant - Administration Communale d'Ixelles -- Travaux Publics, propriétés communales et Urbanisme, portant la référence numéro 1742.

Cette lettre porte textuellement ce qui suit :

On omet ...

En conséquence et en vue d'éviter tout mécompte aux acquéreurs du bien précité, nous nous permettons de vous signaler dès à présent, les conditions générales qui seront imposées pour toute demande d'autorisation de bâtir ou de transformation qui pourrait être introduite ultérieurement :

Zoning : résidentiel avec commerce de détail et artisanat admissibles au rez-de-chaussée

Bâtiment à rue + annexe :

Hauteur façade à rue : maximum 13 m - minimum 10 m

Profondeur maximum d'implantation :

rez-de-chaussée : 17 m (pour autant que la disposition intérieure soit conforme au règlement général sur les bâtisses) étages : 17 m

Bâtiment arrière : admis de 3,50 m de hauteur maximum à 3,50 minimum de façade postérieure du bâtiment principal

Zone de recul : néant.

III. Dans l'acte prérappelé du notaire CLAES du quinze septembre mil neuf cent vingt-sept, il est stipulé textuellement ce qui suit :

« Dans l'acte précité du notaire PIERRET, il est stipulé ce qui suit :

Tous les murs sont établis sur sol mitoyen et les mitoyennetés en ont été réglées, les vendeurs se réservant cependant la mitoyenneté du mur pignon de leur maison sur une longueur de onze mètres cinquante centimètres. Les acquéreurs seront subrogés en lieu et place des vendeurs concernant cette stipulation. » »

La partie acquéreur sera subrogée aux droits et obligations de la partie venderesse résultant des stipulations ci-dessus reproduites, pour autant qu'elles soient encore d'application et se rapportent au bien présentement vendu. »

3. Nouvelle servitude

Une servitude de passage est établie sur le fond du lot « Appartement 1 » au profit du lot « Commerce 0 » pour permettre l'accès à sa toiture plate.

STATUT ADMINISTRATIF

Validité de l'existence des unités de logement

Par courrier du 15 mai 2018, la Commune d'Ixelles a fait savoir ce qui suit :

« Par la présente, nous accusons réception de votre demande d'attestation confirmant l'utilisation licite de l'immeuble mentionné sous rubrique.

Nous pouvons vous confirmer les informations suivantes :

1. La destination du bien prévue par les dispositions réglementaire :

- Le bien se situe au Pian Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en zone d'habitation ;

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

- Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un permis de lotir (PL).

2. Les mesures de protection du Patrimoine qui pourrait s'appliquer au bien :

- Le bien n'est pas classé ;

- Le bien n'est pas situé dans une zone de protection (ou à défaut d'une telle zone, à moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrits sur la liste de sauvegarde ;

- Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde ;

- Le bien n'est pas repris à l'inventaire.

3. Le bien à fait l'objet des permis suivants :

Urbanisme

N° de dossier	Objet	Décision	Date
1963120-269114 (FULL SCN)	Surélever façade avant	Délivrer	22/02/1963
1962/204-269/14 (FULL SCN)	Transformation de la partie arrière de l'étage sous combles en local d'habitation et surélévation de la façade postérieure correspondant à ce niveau	Délivrer	05/10/1962
1943/84-269/14 (FULL SCN)	Reconstruction des annexes et ouverture de la cave	Date d'instruction inconnue	
1929/310-269/14 (FULL SCN)	Construire des annexes	Délivrer	06/08/1929
19071488-269/14 (FULL SCN)	Construire un atelier	Délivrer	11/09/1907
19051427-269114 (FULL SCN)	Construire une maison	Délivrer	17/08/1905

(...)

4. L'utilisation licite du bien :

Nous pouvons vous confirmer les informations suivantes établies sur base d'éléments administratifs à notre disposition, notamment :

Permis de bâtir n°1962/204-269/14, n°1963/20-269/14

Affiche de vente publique du 16/03/1967

Preuves datées d'avant le 1er décembre 1993 : Historique de placement des compteurs Sibelga, historique des domiciliations par étage

Dénomination	Localisation	Nbre	Destination	Utilisation	Commentaire
Bâtiment principal	rez-de-chaussée	1	Commerce	Commerce de service	centre de bronzage sur base de google streetview 2017
	1er étage	1	Logement		2 chambres
	2e étage	1	Logement		2 chambres
	3e étage	1	Logement	/	/
	4eme étage	1	Logement	/	/
	Sous combles	1			

S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements : 4 (...) »

Renseignements urbanistiques

Sur base d'une lettre adressée par la Commune d'Ixelles, le 18 mai 2019, le comparant a communiqué les renseignements urbanistiques relatifs au bien.

Les informations émanant de la Commune, ci-après littéralement reprises :

« *En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques concernant le bien repris en rubrique, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document dressé **sous réserves des résultats de l'instruction approfondie** à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.*

1. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Dispositions réglementaires, régionales ou communales qui s'appliquent au bien.

1.1. La destination prévue par ces dispositions réglementaires:

Plan Régional d'Affectation du Sol (approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001) :

- zone d'habitation

Le bien n'est pas repris dans un Plan Particulier d'Aménagement du Sol.

Le bien n'est pas repris dans un lotissement.

Les prescriptions et la zone des Plans Particuliers d'Affectation du Sol sont disponibles sur le site Internet de la commune à l'adresse suivante :

<http://www.ixelles.be/site/586-Plans-Particuliers-d-Affectation-du-Sol-PPAS>

1.2. Les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :

Il sera fait application des prescriptions :

- du Plan Régional d'Affectation du Sol (A.G.R.B.C. du 3 mai 2001);

- du Règlement Régional d'Urbanisme (A.G.R.B.C. du 21 novembre 2006);

- du Règlement général sur les bâtisses de la Commune d'Ixelles.

Les prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol sont disponibles sur le site internet régional à l'adresse suivante : <http://www.pras.irisnet.be>

Le Règlement Régional d'Urbanisme est disponible sur le site internet de l'aménagement du territoire et l'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale e' l'adresse suivante : <http://urbanisme.irisnet.be>

1.3. L'expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

A ce jour, l'Administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris.

1.4. L'existence d'un périmètre de préemption, EDRLR, ZRU et contrat de quartier :

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

Le bien ne se situe pas en zone d'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation défini par le Plan Régional de Développement approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 12 septembre 2002 (Moniteur Belge du 15 octobre 2002).

Le bien ne se situe pas dans le périmètre de la zone de Revitalisation Urbaine (« ZRU 2016 ») définie par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 novembre 2016.

1.5. La protection du Patrimoine :

Le bien n'est pas classé.

Le bien n'est pas repris dans une zone légale de protection d'un bien classé.

Tous les monuments et ensembles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1^{er} janvier 1932 sont à titre transitoire, considérés comme inscrit d'office dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région jusqu'à la publication de cet inventaire (art. 333 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire).

1.6. L'inventaire des sites d'activité inexploités :

Le bien concerné n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activité inexploités.

1.7. Un plan d'alignement :

La voirie située le long du bien a fait l'objet de plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal,

Arrêté Royal du 14.09.1890, 05.03.1895

Une copie numérique, des plans d'alignement et des arrêtés, peut être obtenue par e-mail à l'adresse suivante : archives@ixelles.be

1.8. Autres renseignements :

Le bien n'est, à notre connaissance, pas grevé d'emprise en sous-sol pour permettre le passage d'une canalisation, servant au transport de produits gazeux dans le cadre de la Loi du 12 avril 1965.

Pour plus de renseignements au sujet d'une éventuelle servitude légale d'utilité publique pour une canalisation pour le transport de produits gazeux, prière de prendre contact avec la S.A. FLUXYS, avenue des Arts, 31 à 1040 Bruxelles (tél. : 02/282.72.11 - fax : 02/230.02.39 - www.klim-cicc.be).

En ce qui concerne la question d'environnement et de la pollution des sols, nous vous invitons à prendre contact avec l'IBGE qui gère l'inventaire des sols pollués. La carte de l'état des sols peut être consultée sur le site internet à l'adresse suivante : <http://geoportail.ibgebim.be>.

2. RENSEIGNEMENTS SPÉCIFIQUES

2.1. Autorisation, permis et certificat :

N°	Décision	Date	Objet
1905/427-269/14	délivrer	17/08/1905	Construire une maison
1907/488-269/14	délivrer	11/09/1907	Construire un atelier
1929/310-269/14	délivrer	06/08/1929	Construire des annexes
1943/84-269/14	Date d'instruction inconnue		Reconstruction des annexes et ouverture de la cave
1962/204-269/14	Délivrer	05/10/1962	Surélever la façade arrière
1963/20-269/14	Délivrer	22/02/1963	Surélever façade avant
2006/282-269/14	Abandonné		changer l'utilisation d'un rez commercial en centre de bronzage, à modifier la toiture du bâtiment arrière et à y faire déboucher divers conduits, à placer deux enseignes

En vertu de l'article 101 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, le permis d'urbanisme est périmé si, dans les deux années de sa délivrance, le bénéficiaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans certains cas, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros œuvre ou s'il n'a pas mis en œuvre les éventuelles charges d'urbanisme imposées en application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire. A la demande du bénéficiaire du permis, le délai de deux ans peut être prorogé pour une période d'un an. L'interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne la péremption du permis. En cas de projet mixte au sens du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, le permis d'urbanisme est suspendu tant qu'un permis d'environnement définitif n'a pas été obtenu.

En vertu de l'article 102 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la validité d'un permis d'urbanisme à durée limitée prend cours à dater de sa délivrance (date de notification du permis).

Les permis d'urbanisme en cours, sont consultables au Service d'Urbanisme, au deuxième étage de l'Hôtel communal (chaussée d'Ixelles 168a à 1050 Bruxelles) ouvert les lundis, mardis, jeudis et vendredis de 09h à 12h, d'anciens permis peuvent également être consultés auprès du Service des Archives, au premier étage de l'Hôtel communal, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00.

2.2 Affectations et utilisations licites du bien

Nous pouvons vous confirmer les informations suivantes établies sur base d'éléments administratifs à notre disposition, notamment :

Preuves datées d'avant le 1^{er} décembre 1993

Affiche de vente publique du 16/03/1967

Dénomination	Localisation	Nbre	Destination	Utilisation	Remarque
--------------	--------------	------	-------------	-------------	----------

<i>Bâtiment principal</i>	<i>Rez-de-chaussée</i>	<i>1</i>	<i>Commerce</i>		<i>/</i>
	<i>1^{er} étage</i>	<i>1</i>	<i>Logement</i>		<i>2 chambres</i>
	<i>2^{ème} étage</i>	<i>1</i>	<i>Logement</i>		<i>2 chambres</i>
	<i>3^e étage</i>				<i>*</i>
	<i>combles</i>				<i>Locaux annexes (2 chambres et 1 grenier)</i>

*Les documents actuellement en notre possession sont insuffisants pour confirmer l'utilisation licite de cette partie du bien.

La transmission d'éléments neufs (documents d'archives, preuves, historique de placement des compteurs Sibelga, baux, ..) peut avoir pour conséquence de fournir de nouveaux renseignements urbanistiques indicatif sur l'utilisation licite du bien.

Si vous le désirez, vous pouvez compléter et joindre les documents nécessaires au formulaire de demande de confirmation de la régularité de l'affectation d'un immeuble, de l'utilisation ou du nombre de logements, disponible sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : <http://www.ixelles.be/site/81-Service-de-l-Urbanisme-et-de-l-Environnement> afin de soumettre à une nouvelle analyse des éléments neufs qui permettraient d'indiquer l'affectation du bien.

Nous attirons votre attention sur le fait que pour une même affectation, le glossaire des libellés renseignés aux plans a pu évoluer au cours du temps.

Conformément à l'article 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire lorsque l'affectation ou l'utilisation de tout ou partie d'un bien a été modifiée avant que cette modification soit soumise par la réglementation à l'obtention d'un permis d'urbanisme et sans que la situation modifiée ait fait l'objet d'un permis d'urbanisme, le renseignement est donné à titre indicatif.

Conformément à l'art. 98 § 1^{er} 5° du Code bruxellois de l'aménagement du territoire du 9 avril 2004 (paru au Moniteur Belge le 26 mai 2004 et entré en vigueur le 5 juin 2004), toute modification ultérieure des destinations et utilisations urbanistiques précitées, du nombre et/ou de la répartition de logements, même si cette modification ne nécessite pas de travaux, doit faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme préalable.

Nous attirons également votre attention sur le fait que les logements mis en location doivent être conformes aux dispositions du Code du Logement.

2.3 Actes et travaux irréguliers, constat d'infraction et autres arrêtés :

Le bien ne fait pas l'objet d'un procès-verbal pour infraction urbanistique.

La confirmation du nombre de logement ou de l'affectation d'un bien ne présume pas de l'absence de travaux et actes qui aurait dû faire l'objet d'un permis d'urbanisme, notamment certains aménagements intérieurs en dérogation au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, des travaux structurels (perçement de baie et dalle, placement d'un nouvel escalier,...) ou la modification de l'aspect du bâtiment (changement des matériaux des châssis visible de la voirie, mise en peinture des briques non peintes, ..).

La Commune ne peut être tenue responsable d'actes et travaux effectués sans permis préalable et non constatés par procès-verbal de constatation d'infraction.

Les actes et travaux qui étaient soumis à permis d'urbanisme préalable, en ce compris ceux visés à l'article 2, 2°, G, du titre I^{er} du règlement général sur la bâtisse, et accomplis avant le 1^{er} juillet 1992 sans qu'un tel permis n'ait été obtenu, doivent faire l'objet d'un permis d'urbanisme (art. 330 §3 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Pour tous renseignements complémentaires, nous vous suggérons de vous mettre en rapport avec notre service de l'Urbanisme, au 2^e étage de l'Hôtel communal, chaussée d'Ixelles, 168 (le lundi, mardi, jeudi et vendredi de 9h à 12h). »

Infractions urbanistiques

Dans sa lettre du 15 mai 2018 dont question ci-avant, la Commune d'Ixelles a fait savoir ce qui suit :

*« (...) **Constat d'infraction et irrégularité***

Nous attirons votre attention sur le percement d'une baie au niveau du 3ème étage à l'arrière, sur la transformation de la toiture plate à cet endroit en terrasse accessible, sur l'extension du logement du 4ème étage vers les combles, la construction d'une lucarne sur le versant arrière de l'immeuble au niveau supérieure de ce duplex, la transformation de la toiture plate à cet endroit également en terrasse accessible, ainsi que le changement des châssis en façade avant par des châssis en PVC. Ces actes et travaux sont soumis à permis d'urbanisme et ont été réalisés sans autorisation préalable du Collège des bourgmestres et échevins.

Il y aura lieu, soit de remettre les lieux en pristin état (uniquement si les travaux ne nécessitent pas la solution d'un problème de stabilité) soit, d'introduire une demande de permis d'urbanisme en bonne et due forme afin d'éventuellement régulariser la situation. »

Le comparant reconnaît avoir été informé par le notaire instrumentant des conséquences tant civiles que pénales liées aux infractions urbanistiques et au maintien de celles-ci. Le comparant s'engage à faire le nécessaire en vue de régulariser cette situation dans les meilleurs délais.

Gestion des sols pollués

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions de l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immeuble de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement.

Le comparant reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement en date du 17 octobre 2019, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatives à la parcelle ci-dessus décrite.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

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

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

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

TITRE I - ACTE DE BASE

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

I. Description de l'ensemble immobilier

Commune d'Ixelles – 5ème division

Une maison de commerce et de rapport sise avenue des Saisons, 14 ;
- actuellement cadastrée section C numéro parcellaire 0232D7 P0000 pour une superficie de 1 are 91 centiares ;
- présentant un développement de façade de 6 mètres.

Revenu cadastral non indexé : trois mille quatre cent cinquante-cinq euros (€ 3.455,00).

II. Origine de propriété trentenaire

Le comparant déclare être propriétaire du bien pour l'avoir acquis de Monsieur DEMARET Johan Christian Léon, né à Ixelles le 2 avril 1965, aux termes d'un acte reçu par le notaire Michel Gernaij, à Saint-Josse-ten-Noode, et le notaire Jean-Luc Indekeu, à Bruxelles, le 9 septembre 2003, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles (actuellement Bureau de Sécurité Juridique Bruxelles 5, le 11 septembre suivant sous la formalité 51-T-11/09/2003-09630.

Le bien prédécrit appartenait à Monsieur DEMARET Johan pour l'avoir acquis de Monsieur VANDENDRIESSCHE René Louis, né à Watermael-Boitsfort, le 24 mars 1930 et son épouse Madame BOON Marie Louise, née à Watermael-Boitsfort, le 23 février 1929, domiciliés alors à Ixelles, aux termes d'un acte reçu le 17 mai 2002, par le notaire Jean-Luc Indekeu, prénommé, et le notaire Patrick Lefebvre, notaire à Bruxelles, acte transcrit au cinquième bureau des Hypothèques de Bruxelles sous la référence 51-T-8/7/2002-06476.

Les époux VANDENDRIESSCHE-BOON, en étaient propriétaires depuis plus de trente ans à compter des présentes.

III. Mise sous le régime de la copropriété forcée

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

- d'une part, en parties privatives appelées "appartement" ou "cave" ou "commerce" ou de manière générale "lot privatif" qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire;

- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en mille/millièmes indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

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

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

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

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

Le comparant nous déclare qu'il résulte des plans annexés que :

I. Généralités

Ce bien comprend une zone destinée à la bâtisse.

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 érigé sur les zones destinées à la bâtisse sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans ci-annexés. Les quotes-parts dans les parties communes sont fixées conformément au rapport ci-joint.

La cave 1 sise au sous-sol, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée :

six/millièmes (6/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain ;

neuf/millièmes (9/1.000èmes) indivis dans la toiture du bâtiment avant.

Identifiant parcellaire réservé : C 232 S 8 P0005

La cave 2 sise au sous-sol, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée :

quatre/millièmes (4/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain ;

cinq/millièmes (5/1.000èmes) indivis dans la toiture du bâtiment avant.

Identifiant parcellaire réservé : C 232 S 8 P0006

La cave 3 sise au sous-sol, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée :

deux/millièmes (2/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain ;

deux/millièmes (2/1.000èmes) indivis dans la toiture du bâtiment avant.

Identifiant parcellaire réservé : C 232 S 8 P0007

La cave 4 sise au sous-sol, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée :
quatre/millièmes (4/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain ;
six/millièmes (6/1.000èmes) indivis dans la toiture du bâtiment avant.

Identifiant parcellaire réservé : C 232 S 8 P0008

La cave 5 sise au sous-sol, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée :

un/millième (1/1.000ème) indivis des parties communes dont le terrain ;

un/millième (1/1.000ème) indivis dans la toiture du bâtiment avant.

Identifiant parcellaire réservé : C 232 S 8 P0009

Le commerce 0 sis au rez-de-chaussée, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

la surface commerciale, un local « stock », un wc, un local ;

b) en copropriété et indivision forcée :

quatre cent trente-huit/millièmes (438/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain ;

c) cent nonante-huit/millièmes (198/1.000èmes) indivis dans la toiture du bâtiment avant.

Identifiant parcellaire réservé : C 232 S 8 P0010

L'appartement 1 sis à l'entresol et au 1er étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

à l'entresol : local rangement ;

au premier étage : un séjour, une chambre, un dressing, une salle de bains, un sas, un wc, une cuisine donnant sur un balcon, un débarras ;

b) en copropriété et indivision forcée :

cent trente-six/millièmes (136/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain ;

cent nonante/millièmes (190/1.000èmes) indivis dans de la toiture du bâtiment avant.

c) en jouissance privative et exclusive : balcon sis à l'arrière, à charge d'entretien.

Identifiant parcellaire réservé : C 232 S 8 P0001

L'appartement 2 sis au 2ème étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un séjour, une chambre donnant sur un balcon, un bureau, une salle de douche, un sas, un wc, une cuisine donnant sur un balcon, un débarras ;

b) en copropriété et indivision forcée :

cent trente-deux/millièmes (132/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain ;

cent septante-neuf/millièmes (179/1.000èmes) indivis dans de la toiture du bâtiment avant.

c) en jouissance privative et exclusive : balcons à l'avant et à l'arrière, à charge d'entretien.

Identifiant parcellaire réservé : C 232 S 8 P0002

L'appartement 3 sis au 3ème étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, une cuisine, un salon, une chambre, un sas donnant sur une terrasse, une salle de douche ;

b) en copropriété et indivision forcée :

cent seize/millièmes (116/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain ;

cent cinquante et un/millièmes (151/1.000èmes) indivis de dans la toiture du bâtiment avant.

c) en jouissance privative et exclusive : la terrasse à l'arrière, à charge d'entretien.

Identifiant parcellaire réservé : C 232 S 8 P0003

L'appartement 4 sis au 4ème étage et au niveau des combles, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

au 4ème étage : un séjour, une cuisine, une buanderie, une chambre, une salle de douche ;
sous combles : un bureau donnant sur terrasse.

- b) en copropriété et indivision forcée :
cent soixante et un/millièmes (161/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain ;
deux cent cinquante-neuf/millièmes (259/1.000èmes) indivis de dans la toiture du bâtiment avant.
- c) en jouissance privative et exclusive : la terrasse à l'arrière, à charge d'entretien.

Identifiant parcellaire réservé : C 232 S 8 P0004

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

Conformément à l'article 577-4, §1er, 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 nette au sol, de son affectation et de sa situation, sur la base du rapport motivé, établi par Madame Sophie Beine, géomètre expert, à Braine-l'Alleud, le 27 août 2019.

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

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

Il est formellement stipulé que la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sauf dans les cas prévus à l'article 577-7, §3, alinéa 2 du Code civil.

Toutefois :

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

- lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux, de la division ou de la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, 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 des voix des copropriétaires présents ou représentés. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété.

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

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

1. SOL ET SOUS-SOL

Toute la parcelle bâtie et 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.

La cloison séparant deux terrasses est commune.

4. MURS EXTÉRIEURS SÉPARANT LOCAUX PRIVATIFS ET LOCAUX COMMUNS

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

5. MURS INTÉRIEURS D'UN LOT PRIVATIF

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

6. MURS (REVÊTEMENTS ET ENDUITS)

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

7. PLAFONDS ET PLANCHERS - GROS-ŒUVRE

Le gros-œuvre des sols, des murs porteurs et plafonds 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 hourdis et le revêtement. En font partie intégrante, les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les lucarnes si elles sont immédiatement sous le toit.

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

11. FAÇADES

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

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

12. ESCALIER

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

Il faut entendre par "escalier", non seulement les marches en pierre, granito ou autre, mais tout ce qui en constitue l'accessoire comme la cage d'escalier, la rampe, les balustrades, les ensembles vitrés (coupoles) placés dans les ouvertures qui éclairent l'escalier; il en est de même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage dans laquelle se déroule l'escalier.

13. CANALISATIONS - RACCORDEMENTS GÉNÉRAUX

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

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

14. ELECTRICITÉ - TÉLÉDISTRIBUTION - ANTENNES

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

Est également commun le circuit de télédistribution.

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

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

15. LOCAUX À USAGE COMMUN

Sont également parties communes les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, les paliers; en sous-sol, les

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

16. BALCONS ET TERRASSES

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

17. JARDIN

Pas d'application.

18. ASCENSEUR

Pas d'application.

19. CHAUFFAGE CENTRAL

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

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

20. PRÉSOMPTION

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

21. MURS DE CLÔTURE

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

22. 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.

23. FENÊTRES

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

24. PORTES PALIÈRES

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs aux divers lots privatifs sont privatives, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie de leur face extérieure.

25. TENTES SOLAIRES

Les tentes solaires sont des éléments privatifs. Leur placement, remplacement et entretien constituent une charge privative à chaque lot privatif, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie.

V. Modifications éventuelles des statuts de copropriété

Avant la première cession d'un lot privatif

Le comparant déclare réserver à son profit exclusif le droit de modifier les statuts de copropriété ou le règlement d'ordre intérieur avant la première vente d'un lot privatif.

TITRE II - REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I - EXPOSÉ GÉNÉRAL

Article 1. - Définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend notamment :

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

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

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

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

Article 2. - Destination des lots privatifs

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

Les appartements 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.

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

Article 3. - Jouissance des parties privatives

a) Principes

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

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

Les copropriétaires et autres occupants de l'immeuble devront toujours occuper l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de "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 et le nettoyage de meubles ou ustensiles. Aucun objet ne peut être déposé dans les parties communes, sauf autorisation du syndic.

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

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

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

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

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

b) Accès au toit

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

c) Distribution intérieure des locaux

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

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

d) Travaux dans les lots privatifs

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

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

e) Installations particulières

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

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

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

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

f) Emménagements - Déménagements

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

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

g) Inaction d'un copropriétaire

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

Article 4. - Limites de la jouissance des parties privatives

a) Harmonie

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

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

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 deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

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

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

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

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

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

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

c) Terrasses 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 - et d'y effectuer des plantations.

d) Jardins à usage privatif

Pas d'application.

e) Publicité

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

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

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des lots privatifs, ou à côté d'elle, une plaque indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession, d'un

modèle admis par l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

f) Location

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

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

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

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

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

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

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

g) Caves

Les caves ne peuvent être vendues ou louées qu'à des propriétaires d'un lot privatif dans l'immeuble (soit) à des propriétaires d'un lot privatif situé dans l'immeuble ou à un tiers.

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

h) Emplacements de parking / Garages

Pas d'application.

i) Animaux

Les occupants sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des poissons, des chiens, 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.

j) Informations au syndic

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

k) Interdiction de dépôt de matières dangereuses et autres

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

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

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

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

Dans le cas prévu au § 9 de l'article 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 également 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^{ème} 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 alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs.

Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances 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, RÉPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 6. - Généralités

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

Article 7. - Genre de réparations et travaux

Les travaux sont répartis en deux catégories :

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

Article 8. - Actes conservatoires et d'administration provisoire

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

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

Article 9. - Autres réparations ou travaux

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

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

Article 10. - Servitudes relatives aux travaux

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

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

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

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent sans remettre de clefs de leur lot privatif à un mandataire et que l'accès à leur lot privatif est indispensable, tous les frais résultant de l'accessibilité à leur lot seront à leur charge.

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

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

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

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

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

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

Article 11. - Nettoyage

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

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

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

Article 12. - Jardins

Pas d'application.

CHAPITRE IV - CHARGES COMMUNES

Article 13. - 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 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, du gaz et de l'électricité, celles d'entretien et de réparation des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble;

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

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

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

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

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

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

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

Sont considérées comme charges communes particulières :

- les dépenses relatives à l'entretien et aux réparations des toitures plates situées au-dessus du lot « commerce 0 » et ne recouvrant que ce lot seront supportées exclusivement par le propriétaire du lot « commerce 0 » ;

- les dépenses relatives à l'entretien et aux réparations de la toiture du bâtiment principal (bâtiment à rue) seront supportées par tous les copropriétaires comme indiqué ci-avant, à savoir :

La cave 1 : neuf/millièmes (9/1.000èmes) indivis dans la toiture du bâtiment avant.

La cave 2 : cinq/millièmes (5/1.000èmes) indivis dans la toiture du bâtiment avant.

La cave 3 : deux/millièmes (2/1.000èmes) indivis dans la toiture du bâtiment avant.

La cave 4 : six/millièmes (6/1.000èmes) indivis dans la toiture du bâtiment avant.

La cave 5 : un/millième (1/1.000ème) indivis dans la toiture du bâtiment avant.

Le commerce 0 : cent nonante-huit/millièmes (198/1.000èmes) indivis dans la toiture du bâtiment avant.

L'appartement 1 : cent nonante/millièmes (190/1.000èmes) indivis dans de la toiture du bâtiment avant.

L'appartement 2 : cent septante-neuf/millièmes (179/1.000èmes) indivis dans de la toiture du bâtiment avant.

L'appartement 3 : cent cinquante et un/millièmes (151/1.000èmes) indivis de dans la toiture du bâtiment avant.

L'appartement 4 : deux cent cinquante-neuf/millièmes (259/1.000èmes) indivis de dans la toiture du bâtiment avant.

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

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes.

Article 14. - Chauffage

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

Article 15. - Eau

Il existe un compteur général et chaque lot privatif est pourvu d'un compteur de passage enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

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

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

Les frais de cette consommation, sont répartis entre les propriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 16. - Électricité

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

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants. Les locations de compteurs et les frais de

consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par ces propriétaires ou occupants.

Article 17. - Impôts

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

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

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

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

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

Article 19. - Recettes au profit des parties communes

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

Article 20. - Modification de la répartition des charges

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 21. - Cession d'un lot

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

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

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

2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaire ou extrajudiciaire ainsi que les frais de transmission des informations requises par l'article 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 22. - Fonds de roulement

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

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

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

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

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

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

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

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

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

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

Article 24. – Solidarité - Paiement des charges communes

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

Sans préjudice de l'article 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. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourt de plein droit et sans

mise en demeure une indemnité d'un euro par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

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

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

Le syndic peut en outre réclamer une somme complémentaire de huit euros au premier rappel, de douze euros au deuxième rappel, de vingt-cinq euros à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de quatre-vingts euros de frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'association des copropriétaires.

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

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

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de novembre deux mille dix-neuf.

En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celles-ci sur base de la formule :

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

Article 25. - Recouvrement des charges communes

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

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

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

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

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

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

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

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 26. - Comptes annuels du syndic

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé tel que établi par l'arrêté royal du 12 juillet 2012 fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires.

Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du ou des fonds de réserve visés aux articles 577-5 § 3 1° et 577-11, § 5 2°, les créances et les dettes des copropriétaires. L'assemblée générale, statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.

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

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

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

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

CHAPITRE V - ASSURANCES-RESPONSABILITÉ DOMMAGES À L'IMMEUBLE

Article 27. - Généralités

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

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

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

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

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

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

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

Article 28. - Types d'assurances

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

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

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

2° Assurance-responsabilité civile immeuble et ascenseur.

3° Assurance-responsabilité civile du syndic

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

4° Assurance-responsabilité civile du commissaire aux comptes

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

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

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

6° Assurance du personnel salarié

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

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

Article 29. - Biens et capitaux à assurer

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

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

Article 30. - Assurances individuelles complémentaires

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

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

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

Article 31. - Primes et surprimes

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

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

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

Article 32. - Responsabilité des occupants - Clause du bail

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

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

Article 33. - Franchises

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

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

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

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

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

Article 34. - Sinistres - Procédures et indemnités

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

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

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

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

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

5. - L'assemblée générale statue:

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

Toutefois, l'assemblée générale décide à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés pour la démolition ou la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites à l'article 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 36.- Par l'association des copropriétaires

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

Nonobstant l'article 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 37.- Par un copropriétaire

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

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

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

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

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

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

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

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

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

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

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

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

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

Article 38.- Par un occupant

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

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

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

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

administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions attribuées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.

Article 40.- Arbitrage

Est réputée non écrite toute clause qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant l'application des articles 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 41. - Principes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 42- Conseil de copropriété

Copropriété comportant moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings

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

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

Copropriété comportant plus de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings

Le conseil de copropriété est constitué lors de la première assemblée générale. Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

Dans les 2 cas, poursuivre ensuite

Ce conseil, dont peuvent être membre les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2 du Code civil. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.

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

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

Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

CHAPITRE IX- COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES

Article 43.- Commissaires

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

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

Le syndic ne peut être commissaire aux comptes.

CHAPITRE X - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 44. - Renvoi au Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 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. Ce règlement ne sera pas transcrit et demeurera ci-annexé e signé par le comparant et nous notaire.

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

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

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

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

CHAPITRE XI.- DISPOSITIONS TRANSITOIRES

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

1) le premier syndic est : Madame Catherine LACROIX, prénommée; il est nommé jusqu'au jour de la première assemblée générale;

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

PREMIÈRES CHARGES COMMUNES

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

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

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

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

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

TABLE DES MATIÈRES

TITRE I. - Acte de base

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

I. Description de l'ensemble immobilier

II. Origine de propriété trentenaire

III. Mise sous le régime de la copropriété forcée

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

I. Généralités

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

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

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

1. Sol et sous-sol

2. Gros murs

3. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

5. Murs intérieurs d'un lot privatif

6. Murs (revêtements et enduits)

7. Plafonds et planchers - Gros œuvre

8. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

9. Cheminées

10. Toit
11. Façades
12. Escalier
13. Canalisations - Raccordements généraux
14. Électricité - Télédistribution - Antennes
15. Locaux à usage commun
16. Balcons et terrasses
17. Jardin
18. Ascenseur
19. Chauffage central
20. Présomption
21. Murs de clôture
22. Parties privatives
23. Fenêtres
24. Portes palières
25. Tentes solaires

V. Modifications éventuelles à l'acte de base

Avant la première cession d'un lot privatif

TITRE II. - Règlement de copropriété

CHAPITRE I. - EXPOSÉ GÉNÉRAL

Article 1. - Définition et portée

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

Article 2. - Destination des lots privatifs

Article 3. - Jouissance des parties privatives

- a) Principes
 - b) Accès au toit
 - c) Distribution intérieure des locaux
 - d) Travaux dans les lots privatifs
 - e) Installations particulières
 - f) Emménagements - Déménagements
 - g) Inaction d'un copropriétaire
- Article 4. - Limites de la jouissance des parties privatives
- a) Harmonie
 - b) Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes
 - c) Terrasses et balcons
 - d) Jardins à usage privatif
 - e) Publicité
 - f) Location
 - g) Caves
 - h) Emplacements de parking/Garages
 - i) Animaux
 - j) Informations au syndic
 - k) Interdiction de dépôt de matières dangereuses et autres

Article 5. - Transformations

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

b) Modifications des parties privatives

CHAPITRE III. - TRAVAUX, RÉPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 6. - Généralités

Article 7. - Genre de réparations et travaux

Article 8. - Actes conservatoires et d'administration provisoire

Article 9. - Autres réparations ou travaux

Article 10. - Servitudes relatives aux travaux

Article 11. - Nettoyage

Article 12. - Jardins

CHAPITRE IV. - CHARGES COMMUNES

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

Article 14. - Chauffage
Article 15. - Eau
Article 16. - Électricité
Article 17. - Impôts
Article 18. - Charges dues au fait d'un copropriétaire
Article 19. - Recettes au profit des parties communes
Article 20. - Modification de la répartition des charges
Article 21. - Cession d'un lot
a) Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot
b) Obligations du notaire antérieures à la signature de l'acte authentique
c) Obligation à la dette – lors de la signature de l'acte authentique - Répartition des charges
d) Obligations du notaire postérieures à la signature de l'acte authentique
e) Frais de transmission des informations
f) Arriérés de charges
g) Privilège
Article 22. - Fonds de roulement
Article 23. - Fonds de réserve – Fonds de réserve spéciaux
Article 24. – Solidarité - Paiement des charges communes
Article 25. - Recouvrement des charges communes
Article 26. - Comptes annuels du syndic

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

Article 27. - Généralités
Article 28. - Types d'assurances
Article 29. - Biens et capitaux à assurer
Article 30. - Assurances individuelles complémentaires
Article 31. - Primes et surprimes
Article 32. - Responsabilité des occupants - Clause du bail
Article 33. - Franchises
Article 34. - Sinistres - Procédures et indemnités
Article 35. - Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision

CHAPITRE VI – ACTIONS EN JUSTICE

Article 36.- Par l'association des copropriétaires
Article 37.- Par un copropriétaire
Article 38.- Par un occupant
Article 39.- Désignation d'un ou plusieurs administrateurs provisoires
Article 40.- Arbitrage

CHAPITRE VII.- OPPOSABILITE - INFORMATIONS

Article 41. - Principes

CHAPITRE VIII - CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Article 42.- Conseil de copropriété

CHAPITRE IX- COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES

Article 43.- Commissaires ou collègue de commissaires

CHAPITRE X - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 44. - Renvoi au Code civil

Article 45. - Langues

Article 46.- Règlement d'ordre intérieur

DISPOSITIONS FINALES

Transcription hypothécaire

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

Dispositions transitoires

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

Frais

[REDACTED]

Election de domicile

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

Certificat d'état-civil et d'identité

Le notaire certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance du comparant, et plus précisément au vu de sa carte d'identité et de son registre national.

Destination des lieux

Le notaire soussigné a attiré l'attention du comparant sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur en cas de transformation ou de changement d'affectation des locaux privatifs de l'immeuble, que le comparant déclare être destinés à l'usage principal d'habitation, à l'exclusion du lot 1 destiné au commerce.

Projet

Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte, le 31 octobre 2019 et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

Droit d'écriture

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

DONT ACTE

Fait et passé, lieu et date que dessus.

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

(Suivent les signatures)

- POUR EXPEDITION CONFORME -

Pour l'acte avec n° de répertoire 2019/5772, passé le 23 décembre 2019

FORMALITÉS DE L'ENREGISTREMENT

Enregistré trente-six rôles, renvois,
au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 5 le 15 janvier 2020
Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 1051.

[REDACTED]

Le receveur

ANNEXE

Enregistré vingt-trois rôles, renvois,
au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 5 le 15 janvier 2020
Référence ASSP (6) Volume 0 Folio 100 Case 389.

[REDACTED]

Le receveur

FORMALITÉS HYPOTHÉCAIRES

Transcription au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 5 le 13 janvier 2020
Réf. 51-T-13/01/2020-00371.

[REDACTED]