

**« Joëlle THIELENS & Muriel DE ROOSE Notaires associés »**  
Société civile sous forme de SPRL  
Numéro d'entreprise 0668.407.006 - RPM Charleroi  
6220 Fleurus, Chemin de Mons 7

---

**STATUTS**  
**Association des copropriétaires**  
**de l'immeuble situé à 1030 Schaerbeek, avenue Dailly 235-237**

L'an deux mil dix-huit

Le douze septembre

Pardevant Nous Maître Muriel DE ROOSE, Notaire associé de la société « Joëlle THIELENS & Muriel DE ROOSE Notaires associés » société civile professionnelle ayant revêtu la forme d'une société privée à responsabilité limitée, dont le siège est à Fleurus.

**A COMPARU**

Monsieur **DUARTE GAMBUTAS Fernando** Acacio, né à Elvas (Portugal) le vingt-sept septembre mil neuf cent soixante-trois (numéro national : 630927-389-90), divorcé non remarié et qui déclare ne pas avoir réalisé de déclaration de cohabitation légale, domicilié à 6224 Fleurus, section de Wanfercée-Baulet, rue de la Chapelle 62.

Ci-après dénommé « le comparant » ou « les comparants ».

Dont le notaire instrumentant certifie l'identité, au vu des pièces de l'état civil.

**CAPACITÉ DU COMPARANT**

Le comparant déclare être apte et capable de poser les actes juridiques arrêtés par le présent acte et n'être l'objet d'aucune mesure qui créerait une incapacité telle que la faillite, le règlement collectif de dettes, la désignation d'un administrateur provisoire, etc.

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

**EXPOSE PREALABLE**

Le comparant nous déclare être propriétaire du bien suivant :

**COMMUNE DE SCHAERBEEK - SIXIEME DIVISION**

**Un immeuble d'habitation et de rapport situé Avenue Dailly 235-237, cadastré selon extrait de matrice cadastral**

**récent section D numéro 0065/02Y2P0000 pour une superficie suivant cadastre de quatre ares dix centiares (4a 10ca).**

Revenu cadastral non indexé : Deux mille deux cent soixante euros (2.260 EUR).

**DIVISIONS**

Cet exposé fait, le comparant envisage l'aliénation de certains lots composant l'immeuble décrit ci-dessus. Dans ce cadre, il requiert le Notaire d'acter les divisions juridiques suivantes :

**PREMIERE DIVISION**

Création de deux lots (lot 1 et lot 2) le lot 2 étant exclu de la copropriété dont question ci-après.

Description des deux lots :

**LOT 1 :**

**COMMUNE DE SCHAERBEEK - SIXIEME DIVISION**

**Un immeuble d'habitation et de rapport avec rez-de-chaussée commercial situé Avenue Dailly 235-237, cadastré section D partie du numéro 0065/02Y2P0000 pour une superficie mesurée d'un are cinquante-cinq centiares quatre-vingt décimètres carrés (1a 55ca 80dma)**

**Ayant reçu le nouvel identifiant parcellaire cadastral : D65 2H3 P0000.**

**Mesurage**

Tel que ce bien est repris sous teinte rose, lettres A-B-C-I-A, au plan dressé par le Géomètre expert immobilier André Vallée à Bruxelles, en date du 5 juin 2018, lequel plan demeurera annexé aux présentes après avoir été signé "ne varietur" par le comparant et le notaire, mais ne sera pas transcrit ni enregistré.

**Numéro de plan**

L'administration Mesures et Evaluations « Cadastre » a confirmé que ledit plan était bien enregistré dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence 21906/10195. Les parties certifient que ledit plan n'a pas été modifié depuis son enregistrement.

**LOT 2 :**

**COMMUNE DE SCHAERBEEK - SIXIEME DIVISION**

**Un atelier avec jardin sis à l'arrière de l'Avenue Dailly, cadastré section D partie du numéro 0065/02Y2P0000**

**pour une superficie mesurée de deux ares quatre-vingt-deux centiares nonante décimilliaires (2a 82ca 90dma)**

**Ayant reçu le nouvel identifiant parcellaire cadastral : D65 2K3 P0000.**

**Mesurage**

Tel que ce bien figure sous teinte jaune et verte, lettres C-D-E-F-G-H-I-C au plan du géomètre Vallée susvanté.

**ORIGINE DE PROPRIETE**

Le comparant a fait au sujet de l'origine de propriété du bien prédécrit les déclarations suivantes :

Précédemment, le bien dépendait de la communauté ayant existé entre les époux LEFEVER Martin - DEWIT Anna Maria, les constructions pour les avoir fait ériger à leurs frais et le terrain pour l'avoir acquis :

- Partie aux termes d'un acte reçu par les notaires Edouard Dubost et Adhémar Morren à Bruxelles le 17 juillet 1906, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Nivelles le 25 juillet suivant, volume 10295 numéro 36.

- Partie aux termes d'un acte reçu par le notaire Adhémar Morren à Bruxelles le 5 mai 1919, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Nivelles le 13 juin suivant, volume 255 numéro 16.

Les époux LEFEVER - DEWIT sont décédés respectivement les 19 novembre 1923 et 17 janvier 1958 ; leurs successions confondues furent recueillies par leur fils unique, étant Monsieur LEFEVER Henri Martin.

Monsieur LEFEVER Henri est décédé ab intestat le 12 juillet 1958. Sa succession fut recueillie par son fils unique, Monsieur LEFEVER Valère Martin Albert, sous réserve des droits revenant à son épouse, Madame KOECKX Maria, soit un quart en pleine propriété et un quart en usufruit et ce, en vertu de la donation contenue dans leur contrat de mariage, étant l'acte reçu par le notaire Van Den Eynde à Woluwé-Saint-Etienne le 20 juillet 1919.

Madame KOECK Maria est décédée le 20 mars 1975. Sa succession a été recueillie par son fils unique, étant Monsieur LEFEVER Valère prénommé.

Aux termes d'un acte reçu le 15 avril 1994 par les notaires André de Clippele à Woluwé-Saint-Lambert et Pierre Van Den Eynde précité, le 15 avril 1994, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le 3 mai suivant, volume 11464 numéro 13, Monsieur LEFEVER Valère a vendu le bien à la communauté des époux DUARTE GAMBUTAS Fernando - JAPON-DURAN Isabel.

Aux termes d'un jugement rendu par le Tribunal de Première Instance numéro 2 de Coria del Rio (Séville-Espagne), prononçant le divorce par consentement mutuel entre Monsieur DUARTE GAMBUTAS Fernando et Madame JAPON-DURAN Isabel, en date du 22 février 2007, le bien a été attribué à Monsieur DUARTE GAMBUTAS Fernando.

Ledit divorce a été transcrit dans les registres de la population de la commune d'Etterbeek le 5 janvier 2007.

L'acte confirmatif de cession a été reçu par le notaire Régis Dechamps à Schaerbeek en date du 15 décembre 2009, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles sous la référence 50-T-20052010-06102.

### **STATUT ADMINISTRATIF**

#### Généralités

Chaque acquéreur a été invité, préalablement à la signature de la convention de vente, à mener toutes démarches nécessaires de son côté, en fonction de ses besoins, pour se procurer les informations utiles quant à la situation urbanistique de l'immeuble.

Chaque acquéreur a été informé de ce que la fonction d'Officier Public du notaire n'implique en aucune manière la vérification technique de la conformité (notamment urbanistique) du bien visé aux présentes, laquelle investigation technique échappe tant à son domaine de compétence qu'à ses devoirs professionnels et déontologiques. Le Notaire n'a dès lors en aucune façon l'obligation ou le devoir, par exemple (énumération non limitative) de vérifier le mètre ou le volume du bien concerné, pas plus que son implantation, ses caractéristiques constructives, ses teintes, ses matériaux, l'essence des espèces végétales y implantées, et autres considérations généralement quelconques échappant à ses rôles et devoirs.

#### **Lettre de la commune**

Conformément aux articles 275 et 276/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), le notaire instrumentant a demandé à la Commune de Schaerbeek, de lui délivrer les renseignements qui s'appliquent au bien.

La réponse de la Commune de Schaerbeek en date du 20 décembre 2017, stipule littéralement ce qui suit:

« **En ce qui concerne la situation planologique du bien :**

a) *En ce qui concerne la destination : ce bien est soumis aux prescriptions du Plan régional d'affectation du sol (arrêté du gouvernement du 3 mai 2001, paru au Moniteur Belge du 14 juin 2001), où il est repris en **zone mixte, zone***

**d'intérêt culturel, esthétique ou d'embellissement et en bordure d'un espace structurant.**

b) En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis, sont d'application :

Le règlement régional d'urbanisme

Le règlement communal d'urbanisme

La voirie le long de laquelle se situe le bien n'a pas fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par arrêté royal. Les limites sont, si nécessaires, à faire contrôler en soumettant un plan de bornage au géomètre communal.

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

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

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

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

e) Autres renseignements :

- Si l'immeuble a été construit avant 1932, il est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (article 333 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire).

- Le bien se situe en zone d'espaces de développement renforcé du logement et de la rénovation.

- Le bien ne se situe pas dans le périmètre de la zone de Revitalisation urbaine.

- 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.

- En ce qui concerne les canalisations souterraines, nous vous invitons à prendre contact avec les sociétés les gérant.

- En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE).

- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRL.

- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru.

**En ce qui concerne les actes et permis d'urbanisme délivrés pour le bien :**

Le bien a fait l'objet d'une autorisation de bâtisse délivrée en date du 1<sup>er</sup> mars 1907 en vue de « construire une maison avec magasin et écurie ».

Le bien a fait l'objet d'un acte d'autorisation de bâtir en date du 28 mars 1929 en vue de « surélever un étage ».

Le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme en date du 15 mars 2017.

Les actes, permis ou certificats d'urbanisme délivrés pour ce bien sont consultables dans nos archives (hôtel communal, local 2.26 - 2<sup>ème</sup> étage, tous les mardi et jeudi de 09h00 à 12h00 - Attention : durant les mois de juillet et août ainsi que pendant les vacances de Noël, ce sera ne sera accessible que le mardi).

**En ce qui concerne l'affectation, l'utilisation et le nombre de logements licite du bien :**

Tout d'abord, nous tenons à vous signaler qu'en l'absence d'un permis déterminant les destinations urbanistiques du bien, sa destination est vérifiée avant la date du 10 juin 1975 (date d'entrée en vigueur eu Règlement de l'Agglomération du 21 mars 1975).

D'autre part, l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 janvier 1996, déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme et de l'avis conforme du fonctionnaire délégué, entré en vigueur le 9 février 1996 est le premier à ne pas dispenser de permis d'urbanisme les travaux et changements d'utilisation réalisés dans le but de modifier le nombre de logements (chapitre II - article 2 - 3°).

Au vu de ce qui précède, il ressort des sources d'information en notre possession que l'affectation urbanistique régulière du bien et sa répartition spatiale sont, sauf preuve du contraire, les suivantes :

**Bâtiment avant :**

**Sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment**

**Rez-de-chaussée : commerce**

**Premier étage : un logement**

**Deuxième étage : un logement**

**Troisième étage : un logement**

**Quatrième étage : un logement**

**Combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment**

**Bâtiment arrière :**

**Entièreté du bâtiment : activité productive**

**Soit un total de quatre logements**

*En ce qui concerne les affectations, nous vous invitons à consulter le glossaire du Plan régional d'affectation du sol.*

*Cette confirmation vous est adressée sous réserve de la conformité de ces logements avec la réglementation applicable le 11 janvier 1996, c'est-à-dire le Règlement de l'Agglomération (AR du 21 mars 1975) et le Règlement général sur les Bâtisses de la commune de Schaerbeek (conseil communal du 21 novembre 1947) et pour autant que la modification du nombre de logements n'ai pas nécessité de travaux soumis à permis de bâtir ou d'urbanisme.*

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

**En ce qui concerne les infractions qui grèvent le bien et qui ont fait l'objet d'un procès-verbal de constat d'infraction et/ou d'une mise en demeure et/ou d'un avertissement :** *Aucun dossier de procès-verbal de constat d'infraction et/ou de mise en demeure et/ou d'avertissement n'est actuellement ouvert pour le bien.*

*Ce courrier ne présume pas de l'existence d'éventuelles infractions dont serait grevé le bien et qui n'auraient pas encore fait l'objet d'un constat d'infraction formel.*

**Ces informations sont données à titre indicatif et ne peuvent pas être exhaustives. »**

**NOTIFICATION DE DIVISION**

*Le comparant déclare que les lots ci-dessus (lots 1 et 2) proviennent de la division du bien sans que cette division n'ait fait l'objet d'un permis d'urbanisation.*

*En conséquence, conformément à l'article 104 du COBAT, le Notaire a communiqué en date du 6 juillet 2018, dans le délai légal au Collège des Bourgmestres et Echevins de la Commune de Schaerbeek et au Fonctionnaire délégué de l'administration de l'urbanisme et l'aménagement du territoire à Bruxelles, le plan de division ainsi qu'une*

attestation précisant la nature de l'acte et la destination des lots qui sera mentionnée dans chaque acte de vente.

Aucune observation n'a été notifiée dans le délai légal.

### **Environnement - gestion des sols pollués**

#### Permis

Le comparant déclare que le bien objet des présentes n'a, à sa connaissance, pas fait l'objet d'un permis d'environnement et qu'il n'est pas exercé ou qu'il n'a pas été exercé dans le bien vendu une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999).

#### Ordonnance relative à la gestion des sols pollués du 5 mars 2009

Le comparant déclare avoir été informé 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 l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (ci-après « IBGE »).

Ladite attestation, délivrée par l'IBGE en date du 30 novembre 2017 stipule textuellement ce qui suit :

*« Numéro de parcelle : 21906\_D\_0065\_Y\_002\_2  
Adresses : Avenue Dailly 235 - 1030 Bruxelles  
Avenue Dailly 237 - 1030 Bruxelles*

*Classe de sensibilité : zone d'habitat*

*Catégorie de l'état du sol et obligations :*

*Catégorie : 0 - Parcelle présentant une présomption de pollution non vérifiée*

*Obligations : Une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée avant toute aliénation de droits réels ou cession d'un permis d'environnement comportant des activités à risque. Celle-ci est à charge du titulaire de droits réels ou du cédant du permis. »*

Le comparant déclare qu'il a fait établir une reconnaissance de l'état du sol par la société RECOSOL le 20 juillet 2018.

Le rapport de cette reconnaissance de l'état du sol stipule textuellement ce qui suit :

*« La présence reconnaissance de l'état du sol concerne la parcelle cadastre D65Y2/2 sise aux numéros 235 et 237 de l'avenue Dailly à 1030 Schaerbeek. Cette étude est réalisée*

dans le cadre d'une aliénation de droit réel. Le propriétaire de la parcelle, commanditaire de l'étude et titulaire de l'obligation est M. DUARTE.

La présente reconnaissance de l'état du sol a été réalisée en juillet 2018 par le bureau d'étude RECOSOL sise rue Saint-Denis 117 boîte 5 à 1190 Bruxelles (agrément AGREPS 030).

Au total, 4 forages ont été réalisés sur le site le 20 juillet 2018 afin d'investiguer la cabine de peinture et la zone à risque. Etant donné que la nappe d'eau souterraine est estimée à une profondeur supérieure à 15 mètres, celle-ci n'a pas été investiguée.

Aucun dépassement des normes d'intervention (NI) n'a été mis à jour dans le sol. Des dépassements des normes d'assainissement (NA) ont été mis à jour dans le sol pour plusieurs métaux lourds et plusieurs HAP.

Aucune étude détaillée ne doit être réalisée et la parcelle peut être versée en catégorie 2 de l'inventaire de l'état du sol. »

Une nouvelle attestation, délivrée par l'IBGE en date du 14 août 2018 stipule textuellement ce qui suit :

« Numéro de parcelle : 21906\_D\_0065\_Y\_002\_2  
Adresses : Avenue Dailly 235 - 1030 Bruxelles  
Avenue Dailly 237 - 1030 Bruxelles

Classe de sensibilité : zone d'habitat

Catégorie de l'état du sol et obligations :

Catégorie : 2 - Parcelle légèrement polluée sans risque.

Obligations : Actuellement, ; il n'y a pas d'obligations concernant la parcelle, que ce soit en cas d'aliénation de droits réels (ex. vente) ou de cession d'un permis d'environnement comportant des activités à risque.

Attention : certains faits (autres que les ventes ou les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.»

#### **CITERNE A MAZOUT**

Le comparant déclare que le bien n'est pas équipé d'une citerne à mazout d'une capacité égale ou supérieure à 3.000 litres.

#### **CHANTIERS TEMPORAIRES ET MOBILES**

Interrogés par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien ci-avant décrit, le comparant a répondu de manière affirmative. Conformément à l'article 49bis de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 le dossier éventuel ayant trait aux parties

communes sera conservé par le syndic. Le dossier relatif aux parties privatives sera remis aux propriétaires concernés.

## **SERVITUDES**

### **1. CREATION D'UNE SERVITUDE DE PASSAGE**

Une servitude de passage est créée grevant le lot 1 (bâtiment principal suivi de la cour latérale de l'annexe commerciale) au profit du lot 2. Cette servitude est reprise au plan dressé par le géomètre Vallée dont question ci-avant.

Les modalités et les frais d'entretien de cette servitude seront réglés dans un règlement d'ordre intérieur. De même ce règlement organisera la procédure spécifique à appliquer (état des lieux à dresser, caution à fournir,...) pour le cas où le futur acquéreur du lot 2 entreprendrait, par exemple, des travaux d'aménagement de son lot. En effet dans ce cas, cela occasionnerait une utilisation accrue de l'assiette de la servitude dont les conséquences seront déterminées dans ledit règlement.

Le sous-sol sous la servitude de passage reprise ci-dessus est également grevé d'une servitude au profit du lot 2 pour toutes les canalisations (eau, gaz, électricité, téléphone, égout).

Le lot 2 bénéficie également d'un accès vers les compteurs (eau, gaz, électricité) situés au sous-sol du bâtiment principal à front de rue (lot 1).

### **2. SERVITUDES CONVENTIONNELLES ET PAR DESTINATION DU PÈRE DE FAMILLE**

La division de la propriété appartenant au comparant peut entraîner l'existence d'un état de choses qui eut constitué une servitude si les deux fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Le présent acte opérant la division juridique de la propriété, ces servitudes prennent effectivement naissance de plein droit dès ce jour ; elles trouvent leur origine dans la destination du père de famille, consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil ou dans la convention des parties.

Il peut en être ainsi, notamment, des bâtiments, fenêtres et ouvertures ou plantations situées à une distance inférieure à la distance réglementaire, des vues et des jours qui pourraient exister d'un local sur l'autre, des communautés de descentes d'eau pluviale ou résiduaire, tuyaux de décharge, corniches et gouttières, canalisations et conduites d'égouts et autres, du passage des

canalisations, conduites et raccordements de toute nature, desservant les deux parties du bien ou traversant l'une d'elle en desservant l'autre, etc... la présente énumération étant énonciative et non limitative.

Ces situations, si elles existent, seront maintenues à titre de servitude par destination du père de famille, donnant ainsi naissance à autant de servitudes de passage, d'écoulement, d'égout, de vue, de jour, de surplomb, de canalisation, etc... à charge ou au profit d'une partie sur l'autre de l'ensemble ainsi divisé.

\*\*\*

**CECI EXPOSE - SECONDE DIVISION AU SEIN DU LOT 1 - MISE  
SOUS LE REGIME DE COPROPRIETE FORCEE**

**TITRE I - ACTE DE BASE**

---

L'immeuble ci-après décrit est placé sous le régime de copropriété et 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, garages et parkings.

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

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

Les plans de l'immeuble

Un tableau de quotités établi sur base d'un rapport motivé dressé par le géomètre VALLEE en date du 5 juin 2018, qui restera annexé aux présentes 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.

Ces plans et rapport demeureront ci-annexés, sans qu'il résulte une obligation de les transcrire.

#### **DISPOSITIONS TRANSITOIRES**

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

1) La première assemblée générale des copropriétaires sera réunie par le comparant qui en assurera la présidence

2) Le premier syndic est Monsieur DUARTE GAMBUTAS, prénommé, il est nommé jusqu'au jour de la première assemblée générale.

3) 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.

#### **MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE FORCEE**

Le comparant déclare vouloir placer le bien décrit ci-dessous sous le lot 1, 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 partie privatives appelées « appartement » ou « cave » ou « rez de chaussée commercial » ou de manière générale « lot privatif » qui seront la propriété exclusive de chaque acquéreur.

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 des parties privatives.

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

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

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou charge de la propriété privative mais aussi de la quote-part des parties communes qui y est inséparablement attachée.

**DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES - FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE ENTITE PRIVATIVE**

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

**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.

**LE REZ-DE-CHAUSSE COMMERCIAL**, comprenant

Au niveau du rez-de-chaussée :

En partie privative et exclusive : La salle commerciale 1, la salle commerciale 2, la salle commerciale 3.

Au niveau du sous-sol :

La cave 7 et la cave 8

En copropriété et indivision forcée : Trois cent septante-deux / millièmes (372/1.000èmes) dans les parties communes générales, en ce compris le terrain.

Ayant reçu les nouveaux identifiants parcellaires réservés D652L3 P0011 - D652L3 P0012 et D652LP0013

Tel que ce bien est connu au cadastre sous les références « CO.REZ/AR » - « CO.REZ/AV » - « CO.SS/C7.8 ».

Plans

Tel que ce bien figure :

- Sous teinte rose partie au plan dressé par le géomètre Vallée susvanté du 5 juin 2018 (repris sous commerce 1 - commerce 2 - commerce 3)

- Sous teinte rose et dénomination de cave 7 et 8 au plan du sous-sol dressé par le géomètre Vallée le 5 juin 2018, lequel plan demeurera annexé aux présente après avoir été signé « ne varietur » par le comparant et le notaire, mais ne sera ni transcrit, ni enregistré.

**L'APPARTEMENT 1** situé au premier étage, comprenant :

En propriété privative et exclusive : Le séjour, la chambre 1, le hall, la chambre 2, la cuisine, les sanitaires et l'usage du balcon.

En copropriété et indivision forcée : Cent soixante-deux / millièmes (162/1.000èmes) dans les parties communes générales, en ce compris le terrain.

Ayant reçu le nouvel identifiant parcellaire réservé D65 2L3 P0001

Tel que ce bien est connu au cadastre sous les références « A1 »

Plan

Tel que ce bien figure sous teinte rose au plan « Premier étage » dressé par le géomètre Vallée le 5 juin 2018, lequel plan demeurera annexé aux présentes après avoir été signé « ne varietur » par le comparant et le notaire, mais ne sera ni transcrit, ni enregistré.

**L'APPARTEMENT 2** situé au deuxième étage, comprenant :

En propriété privative et exclusive : Le séjour, la chambre 1, le hall, la chambre 2, la cuisine, les sanitaires et l'usage du balcon .

En copropriété et indivision forcée : Cent cinquante-trois / millièmes (153/1.000èmes) dans les parties communes générales, en ce compris le terrain.

Ayant reçu le nouvel identifiant parcellaire réservé D65 2L3 P0002

Tel que ce bien est connu au cadastre sous les références « A2 »

Plan

Tel que ce bien figure sous teinte rose au plan « Deuxième étage » dressé par le géomètre Vallée le 5 juin 2018, lequel plan demeurera annexé aux présentes après avoir été signé « ne varietur » par le comparant et le notaire, mais ne sera ni transcrit, ni enregistré.

**L'APPARTEMENT 3** situé au troisième étage, comprenant :

En propriété privative et exclusive : Le séjour, la chambre 1, le hall, la chambre 2, la cuisine, les sanitaires.

En copropriété et indivision forcée : Cent quarante-quatre / millièmes (144/1.000èmes) dans les parties communes générales, en ce compris le terrain.

Ayant reçu le nouvel identifiant parcellaire réservé D65 2L3 P0003

Tel que ce bien est connu au cadastre sous les références « A3 »

Plan

Tel que ce bien figure sous teinte rose au plan « Troisième étage » dressé par le géomètre Vallée le 5 juin 2018, lequel plan demeurera annexé aux présentes après avoir été signé « ne varietur » par le comparant et le notaire, mais ne sera ni transcrit, ni enregistré.

**L'APPARTEMENT 4** situé au quatrième étage, comprenant :

En propriété privative et exclusive : Le séjour, la chambre 1, le hall, la chambre 2, la cuisine, les sanitaires.

En copropriété et indivision forcée : Cent trente-cinq / millièmes (135/1.000èmes) dans les parties communes générales, en ce compris le terrain.

Ayant reçu le nouvel identifiant parcellaire réservé D65 2L3 P0004

Tel que ce bien est connu au cadastre sous les références « A4 »

Plan

Tel que ce bien figure sous teinte rose au plan « Quatrième étage » dressé par le géomètre Vallée le 5 juin 2018, lequel plan demeurera annexé aux présentes après avoir été signé « ne varietur » par le comparant et le notaire, mais ne sera ni transcrit, ni enregistré.

**LA CAVE 1** située au sous-sol, comprenant :

En propriété privative et exclusive : Le local proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : Six / millièmes (6/1.000èmes) des parties communes générales, en ce compris le terrain.

Ayant reçu le nouvel identifiant parcellaire réservé D65 2L3 P0005

Tel que ce bien est connu au cadastre sous les références « C.SS/1 »

**LA CAVE 2** située au sous-sol, comprenant :

En propriété privative et exclusive : Le local proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : Cinq / millièmes (5/1.000èmes) des parties communes générales, en ce compris le terrain.

Ayant reçu le nouvel identifiant parcellaire réservé D65 2L3 P0006

Tel que ce bien est connu au cadastre sous les références « C.SS/2 »

**LA CAVE 3** située au sous-sol, comprenant :

En propriété privative et exclusive : Le local proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : Cinq / millièmes (5/1.000èmes) des parties communes générales, en ce compris le terrain.

Ayant reçu le nouvel identifiant parcellaire réservé D65 2L3 P0007

Tel que ce bien est connu au cadastre sous les références « C.SS/3 »

**LA CAVE 4** située au sous-sol, comprenant :

En propriété privative et exclusive : Le local proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : Six / millièmes (6/1.000èmes) des parties communes générales, en ce compris le terrain.

Ayant reçu le nouvel identifiant parcellaire réservé D65 2L3 P0008

Tel que ce bien est connu au cadastre sous les références « C.SS/4 »

**LA CAVE 5** située au sous-sol, comprenant :

En propriété privative et exclusive : Le local proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : Sept / millièmes (7/1.000èmes) des parties communes générales, en ce compris le terrain.

Ayant reçu le nouvel identifiant parcellaire réservé D65 2L3 P0009

Tel que ce bien est connu au cadastre sous les références « C.SS/5 »

**LA CAVE 6** située au sous-sol, comprenant :

En propriété privative et exclusive : Le local proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : Cinq / millièmes (5/1.000èmes) des parties communes générales, en ce compris le terrain.

Ayant reçu le nouvel identifiant parcellaire réservé D65 2L3 P0010

Tel que ce bien est connu au cadastre sous les références « C.SS/6 »

Plan

Telles que ces caves sont reprises au plan « Sous-sol » dressé par le géomètre Vallée le 5 juin 2018, lequel plan demeurera annexé aux présentes après avoir été signé « ne

varietur » par le comparant et le notaire mais ne sera ni transcrit, ni enregistré.

**Numéro de plan**

L'administration Mesures et Evaluations « Cadastre » a confirmé que lesdits plans étaient bien enregistrés dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence 21906/10197. Les parties certifient que ledit plan n'a pas été modifié depuis son enregistrement.

**OBSERVATIONS**

1) Le comparant déclare qu'il existe deux logements supplémentaires, un à l'entresol et l'autre dans les combles. Ces logements ne sont pas reconnus par l'Urbanisme, de telle sorte qu'il a introduit, auprès des services de l'Urbanisme de la Ville de Schaerbeek, et comme indiqué dans la lettre de ladite commune, en date du 20 décembre 2017, un permis d'urbanisme en vue de la création de deux logements supplémentaires.

A ce jour, ledit permis n'a pas encore été obtenu.

Un acte de base modificatif sera rédigé si cette régularisation devait être obtenue, tous frais en résultant seront à la charge exclusive du comparant.

A cette fin, les acquéreurs de chaque lot privatif donneront mandat irrévocable, dans leur acte d'acquisition respectif, au comparant, afin de les représenter lors de la signature de cet acte de base modificatif. Ils ne pourront, en aucun cas, s'opposer à la signature de cet acte et à la modification des quotités.

Ils marqueront également, dès leur acquisition, leur accord sur la répartition des millièmes telle qu'elle sera établie une fois cette régularisation urbanistique obtenue.

Cette nouvelle répartition pourrait s'établir comme suit :

**LE REZ-DE-CHAUSSEE COMMERCIAL**, comprenant :

*Au niveau du rez-de-chaussée :*

En partie privative et exclusive : la salle commerciale 1, la salle commerciale 2, la salle commerciale 3, les sanitaires

*Au niveau du sous-sol :*

*Les caves 7 et 8*

En copropriété et indivision forcée : Trois cent vingt-sept millièmes (327/1.000èmes) dans les parties communes générales, en ce compris le terrain

**L'APPARTEMENT ENTRESOL** situé à l'entresol arrière, comprenant :

En propriété privative et exclusive : Le séjour, la cuisine, les sanitaires, la terrasse.

En copropriété et indivision forcée : Cent onze / millièmes (111/1.000èmes) dans les parties communes générales, en ce compris le terrain.

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

**L'APPARTEMENT 1** situé au premier étage, comprenant :

En propriété privative et exclusive : Le séjour, la chambre 1, le hall, la chambre 2, la cuisine, les sanitaires et l'usage du balcon.

En copropriété et indivision forcée : Cent vingt-neuf / millièmes (129/1.000èmes) dans les parties communes générales, en ce compris le terrain.

**L'APPARTEMENT 2** situé au deuxième étage, comprenant :

En propriété privative et exclusive : Le séjour, la chambre 1, le hall, la chambre 2, la cuisine, les sanitaires et l'usage du balcon.

En copropriété et indivision forcée : Cent vingt-deux / millièmes (122/1.000èmes) dans les parties communes générales, en ce compris le terrain.

**L'APPARTEMENT 3** situé au troisième étage, comprenant :

En propriété privative et exclusive : Le séjour, la chambre 1, le hall, la chambre 2, la cuisine, les sanitaires.

En copropriété et indivision forcée : Cent quinze millièmes (115/1.000èmes) dans les parties communes générales, en ce compris le terrain.

**L'APPARTEMENT 4** situé au quatrième étage, comprenant :

En propriété privative et exclusive : Le séjour, la chambre 1, le hall, la chambre 2, la cuisine, les sanitaires.

En copropriété et indivision forcée : Cent huit / millièmes (108/1.000èmes) dans les parties communes générales, en ce compris le terrain.

**L'APPARTEMENT 5** situé au cinquième étage, comprenant :

En propriété privative et exclusive : Le séjour, la chambre, les sanitaires, le dégagement de l'escalier.

En copropriété et indivision forcée : Soixante et un millièmes (61/1.000èmes) dans les parties communes générales, en ce compris le terrain.

**LA CAVE 1** située au sous-sol, comprenant :  
En propriété privative et exclusive : Le local proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : Cinq / millièmes (5/1.000èmes) des parties communes générales, en ce compris le terrain.

**LA CAVE 2** située au sous-sol, comprenant :  
En propriété privative et exclusive : Le local proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : Quatre / millièmes (4/1.000èmes) des parties communes générales, en ce compris le terrain.

**LA CAVE 3** située au sous-sol, comprenant :  
En propriété privative et exclusive : Le local proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : Quatre / millièmes (4/1.000èmes) des parties communes générales, en ce compris le terrain.

**LA CAVE 4** située au sous-sol, comprenant :  
En propriété privative et exclusive : Le local proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : Cinq / millièmes (5/1.000èmes) des parties communes générales, en ce compris le terrain.

**LA CAVE 5** située au sous-sol, comprenant :  
En propriété privative et exclusive : Le local proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : Cinq / millièmes (5/1.000èmes) des parties communes générales, en ce compris le terrain.

**LA CAVE 6** située au sous-sol, comprenant :  
En propriété privative et exclusive : Le local proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : Quatre / millièmes (4/1.000èmes) des parties communes générales, en ce compris le terrain.

2) En outre, le comparant déclare que les limites de certaines caves (dont notamment les caves 1, 4, 5 et 6) ne sont pas matérialisées dans les faits au même endroit que celles reprises sur le plan annexé aux présentes, intitulé « plan des sous-sols. » Chaque acquéreur est informé de

cette situation et donne mandat au comparant pour modifier les parties privatives, communes et les millièmes qui en découlent concernant lesdites caves.

**Valeur respective des lots privatifs**

Conformément à la loi, la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie au sol nette, de son affectation et de sa situation, sur base du rapport motivé dont question ci-avant.

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

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

Toutefois,

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

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

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

Sans préjudice de ce qui sera précisé ci-après pour la répartition des charges communes, aucune indemnité ne sera

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

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

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux lots privatifs suivant un mode de répartition énoncé ci-avant.

Cette répartition sera acceptée irrévocablement par tous comme définitive, quelles que soient les modifications apportées aux parties privatives pour améliorations, embellissements ou autre, sauf ce qui est dit ci-dessus et sous réserve de l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et de leur droit d'agir en justice.

Les parties communes ne pourront jamais, vu leurs indivisibilité et destination, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation, sauf toutefois le cas de sinistre total de l'immeuble, ainsi qu'il est expliqué au chapitre "Assurances".

Les parties communes de l'immeuble sont décrites ci-après.

L'objet du présent titre est de déterminer les éléments du bien divisé qui doivent être considérés communs.

1. Sol

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

2. Gros murs

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

3. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

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

La cloison séparant deux terrasses dont la jouissance privative a été attribuée à chaque lot privatif est commune.

4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

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

5. Murs intérieurs d'un lot privatif

Les murs qui séparent les diverses pièces d'un lot privatif sont privatifs pour autant qu'ils ne servent pas de soutien au bâtiment.

6. Murs - revêtements et enduits

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

7. Plafonds et planchers - Gros œuvre

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

8. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que des sols communs, parquets ou carrelages, sont des éléments communs dans la mesure où ils ne concernent pas un élément privatif.

9. Cheminées

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

10. Toit

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

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

11. Façades

La façade est un gros mur, par conséquent, un élément commun.

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

12. Escalier

L'escalier est commun.

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

### 13. Canalisations - Raccordements généraux

Les descentes d'eaux pluviales et sterfputs, le réseau d'égouts avec sterfputs et accessoires, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété sont parties communes.

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

### 14. Electricité - Télédistribution - Antennes

Constitue une partie commune l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs...) 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 parties communes en général.

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

Par contre, les redevances à la télédistribution 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; les tuyauteries communes de distribution.

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

### 16. Présomption

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains

affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

17. 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 lot privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif.

18. Fenêtres

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets et persiennes sont des éléments privatifs, 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.

19. Portes palières

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

**En outre, conformément au rapport ci-annexé** dont question ci-avant, les parties communes sont :

*« Au rez-de-chaussée :*

*Le couloir et le dégagement d'accès vers le lot 2 et l'accès vers la partie commerciale et privée*

*Le dégagement de l'escalier vers les étages et le sous-sol du bâtiment principal.*

*Vers l'entresol arrière*

*Le dégagement de l'escalier - l'escalier et le palier de l'entresol*

*Au 1<sup>er</sup> étage*

*Le dégagement de l'escalier - l'escalier et le palier du 1<sup>er</sup> étage*

Au 2<sup>ème</sup> étage  
Le dégagement de l'escalier - l'escalier et le palier du  
2<sup>ème</sup> étage  
Au 3<sup>ème</sup> étage  
Le dégagement de l'escalier - l'escalier et le palier du  
3<sup>ème</sup> étage  
Au 4<sup>ème</sup> étage  
Le dégagement de l'escalier - l'escalier et le palier du  
4<sup>ème</sup> étage  
A l'étage sous combles  
Le dégagement de l'escalier - l'escalier et le palier  
Au sous-sol  
Le dégagement de l'escalier, l'escalier, les couloirs  
d'accès vers les caves  
Le local avec les compteurs d'eau pour le lot 1 et le  
lot 2 et de gaz pour le lot 1 et le lot 2  
Le local avec les compteurs d'électricité pour le lot 1  
et le lot 2.  
Une cave d'une superficie de 9 mètres carrés, telle que  
reprise sous lot 1 au plan « atelier sous-sol arrière »,  
étant précisé qu'il s'agit d'un local inutilisable en l'état  
et inaccessible par le lot 1, dont le passage se fait  
actuellement par le lot 2 et que ce passage pourra être  
bouché par la copropriété.  
Le local poubelles  
Le local matériel/entretien.»

## **TITRE II - REGLEMENT DE COPROPRIETE**

---

### **CHAPITRE I : EXPOSE GENERAL**

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

Le présent règlement de copropriété comprend notamment :

- La description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes
- Les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges
- Les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale
- Le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat, les modalités du renouvellement de celui-ci et de renom éventuel de son

contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission

- La période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

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

Ces dispositions peuvent également être apposées 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 COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES COMMUNES ET AUX PARTIES PRIVATIVES**

### **Article 2.- Destination des lots privatifs**

Les lots privatifs sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage figurant dans l'acte de base : savoir rez commercial et logements.

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire du lot privatif, d'une profession libérale, doit faire l'objet d'une autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

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

### **Article 3 - Jouissance des parties privatives**

#### **a) Principe**

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

Les copropriétaires 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 de leurs copropriétaires et occupants.

Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de "Bon père de famille". Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service, 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 et d'y effectuer des travaux de ménage tels que battage et brossage de tapis, literies et habits, étendage de linge, nettoyage de meubles ou ustensiles, cirage de chaussures.

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

Ils éviteront de trainer des tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagement les volets éventuels;

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

Aucun moteur ne pourra 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 nécessaires des copropriétaires ou occupants sont soumises aux prescriptions du règlement d'ordre intérieur.

#### b) Accès au toit

L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture.

Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de voix de l'ensemble des propriétaires de l'immeuble.

#### c) Distribution intérieure des locaux

Chacun peut modifier comme bon lui semblera, mais avec l'assentiment écrit d'un architecte désigné par le syndic, la distribution intérieure de ses locaux, mais 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 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 selon les modalités prévues au présent règlement de copropriété.

d) Travaux dans les lots privatifs

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire reste libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

e) Installations particulières

Les propriétaires pourront établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil, ou de télévision, mais devront se conformer 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 et accès ne peuvent emprunter les façades de l'immeuble.

f) Emménagements - Déménagements

Les emménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic (prévenu au moins cinq jours à l'avance) et donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant la majorité absolue des voix.

Toute dégradation commise par leur manutention 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 sa propriété et expose, par son inaction, les autres lots 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 privativement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale et pour autant qu'il s'agisse de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires ou en cas d'urgence par le syndic.

Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, devront 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 d'un modèle et d'une teinte à fixer par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques.

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

Le remplacement des fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes constitue une charge privative à chaque lot privatif.

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

- les travaux de peinture aux fenêtres, portes-fenêtres et châssis pour l'extérieur 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. Le copropriétaire concerné ne devra pas, dans ce cas, intervenir dans ces frais.

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

c) Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quart des voix, de faire de la publicité sur l'immeuble.

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

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des lots privatifs, ou à côté d'elle, une plaque du modèle admis par l'assemblée des copropriétaires, indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession.

Dans l'hypothèse où une profession libérale serait exercée dans l'immeuble, il serait également permis d'apposer à l'endroit à désigner par le syndic, une plaque d'un modèle à admettre par l'assemblée des copropriétaires indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Dans l'entrée, chacun des copropriétaires dispose d'une boîte aux lettres; sur cette boîte aux lettres peuvent figurer les noms et professions de son titulaire, l'étage qu'il occupe; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée.

#### d) Location

Le copropriétaire pourra 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 ceux-ci ne soient dûment mandatés.

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, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

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

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

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

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

En cas d'inobservation des présents statuts par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail, ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second

avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

e) Caves

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

Il est permis aux propriétaires d'échanger entre eux leur cave par acte authentique soumis à la transcription, sans autorisation préalable de l'association des copropriétaires.

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

f) Animaux

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

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 entraîne le contrevenant au paiement, par jour de retard, d'une somme déterminée par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Ce montant sera versé au fonds de réserve.

**Article 5.- Interdictions**

Il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

**Article 6.- Transformations**

a) Modifications des parties communes

Les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de

l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés, et sous la surveillance de l'architecte désigné par ladite assemblée, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

S'il s'agissait de percement de gros murs, de refend ou de modifications de l'ossature en béton armé, les travaux ne pourraient être exécutés que sous la surveillance de l'architecte et d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désignés par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix.

Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus aux architectes et ingénieurs seraient à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

De toute façon, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégage pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux de modifications pourraient entraîner tant pour les éléments privatifs que pour les parties communes.

#### b) Modifications des parties privatives

**Sous réserve de ce qui est précisé ci-avant concernant la régularisation de deux logements situés à l'entresol et sous les combles,** il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots privatifs, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquième des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des règles reprises dans les présents statuts en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes.

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

Cette transformation peut se faire pour autant qu'elle soit 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.

En tout état de cause, il y a lieu d'obtenir les autorisations urbanistiques préalables.

### **CHAPITRE III TRAVAUX, REPARATIONS ENTRETIEN**

#### **Article 7.- Généralités**

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

#### **Article 8.- Genre de réparations et travaux**

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories:

- réparations urgentes;
- réparations non urgentes.

#### **Article 9.- Réparations urgentes**

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée, et les copropriétaires ne peuvent jamais y mettre obstacle.

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

#### **Article 10.- Réparations ou travaux non urgents**

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

Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires ou représentés et sont alors obligatoires pour tous.

#### **Article 11.- Servitudes relatives aux travaux**

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs locaux privés (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes; il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, 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 ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être exigé du premier juillet au trente et un août.

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

Tout contrevenant à cette disposition supporterait exclusivement les frais supplémentaires résultant de l'omission.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes, qui seront décidées d'après les règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

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

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

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux ou autres seront nettement délimités par le syndic.

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

#### **Article 12.- Nettoyage**

Le service de nettoyage des parties communes sera assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus par le présent règlement de copropriété, et par la loi.

Le personnel d'entretien est en principe chargé du nettoyage des parties communes (hall d'entrée, couloirs, et caetera).

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative, éventuellement en accord avec le conseil de gérance, pour pourvoir au remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes en général et notamment : les trottoirs, les accès, le hall commun, les cages d'escaliers, les dégagements, le local commun; assurer l'évacuation des ordures ménagères.

#### **CHAPITRE IV CHARGES COMMUNES**

##### **Article 13.- Critères et modes de calcul de la réparation des charges communes**

Sont considérées comme **charges communes** :

- a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires;
- b) les frais d'administration, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, les frais de correspondance
- c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires.
- d) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires;
- e) les indemnités dues par la copropriété;
- f) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts dont il dispose 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.

##### **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'assurance contractées par le syndic ou les comparants.
- 4) Les premiers frais de chauffage des parties communes, s'il y a lieu

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes.

**Article 14.- Consommations individuelles**

Chauffage

Chaque lot privatif dispose d'une chaudière individuelle servant à son chauffage ; les frais en résultant sont exclusivement à charge de son propriétaire ou de son occupant.

Eau

Chaque appartement privatif est pourvu d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

Les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par son propriétaire ou occupant. L'immeuble n'est pas pourvu d'un compteur spécifique pour la consommation d'eau pour les usages communs.

Electricité

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 seront supportés exclusivement et totalement par ses propriétaires ou occupants.

**Article 15.- Impôts**

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

**Article 16.- Charges dues au fait d'un copropriétaire - Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire**

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

De même, les frais qui seraient exposés par la copropriété aux terrasses dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif doivent être remboursés par le propriétaire concerné s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus de son fait.

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

**Article 17 - Recettes au profit des parties communes**

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

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

L'assemblée générale statuant à **la majorité des quatre/cinquièmes** des voix peut décider de modifier la répartition des charges communes générales.

Tout copropriétaire peut également demander au juge de modifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celle-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 devra établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte pour la prochaine assemblée, sans que ce décompte doive comprendre une période excédant cinq ans.

Ce décompte doit être approuvé 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 devront s'effectuer sans intérêts dans les deux mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

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

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

**Article 19.- Cession d'un lot**

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

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

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

2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;

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

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

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

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

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

**b) Obligations du notaire**

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

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

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

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

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

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

Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire.

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

### **c) Obligation à la dette**

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

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

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

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

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

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

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

renouvellement du système de chauffage, ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

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

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

#### **d) Décomptes**

Pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte est établi forfaitairement tant à l'égard de l'association des copropriétaires qu'entre les parties sur base de l'exercice précédent.

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la rédaction des décomptes et de la transmission des informations visées aux points a) et b) du présent article par le syndic lors de la cession d'un lot privatif sont supportés par le copropriétaire cédant.

#### **e) Arriérés de charges**

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

Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avisera le syndic par pli recommandé envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivent la réception de l'acte authentique.

A défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt exécution mobilière notifiée dans les douze jours ouvrables qui suivent la réception de cet acte, le notaire pourra valablement payer le montant des arriérés au cédant.

#### **Article 20.- 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 initial de cette provision est fixé par le syndic sur base des évaluations et est exigible au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif.

Toutefois, il est loisible aux comparants 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 21.- Fonds de réserve**

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

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

#### **Article 22.- Paiement des charges communes**

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourt de plein droit et sans mise en demeure une indemnité de cinquante cents 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 un euros par jour de retard à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. Les indemnités versées sont réunies et font partie du fonds de réserve.

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

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

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 d'août deux mille dix, soit 113,89 points (base 100 en 2004).

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

Indemnité de base multiplié par index nouveau  
Index de départ.

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

### **Article 23.- Recouvrement des charges communes**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Article 24.- Comptes annuels du syndic**

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée. Le syndic peut tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de la trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, ainsi que les créances et les dettes des copropriétaires. L'assemblée générale, statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.

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

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

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

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

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

primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

**CHAPITRE V.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES- MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES**

**I. ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES**

**Article 25.- Dénomination - Siège**

Cette association est dénommée « Association des copropriétaires de la Résidence de l'avenue Dailly 235-237 ». Elle a son siège dans l'immeuble.

Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnera la dénomination, le siège ainsi que le numéro d'entreprise de l'association.

**Article 26.- Personnalité juridique - Composition**

L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique tel que prévue à l'article 577-5 du Code civil, au moment où sont réunies les deux conditions suivantes:

La cession ou l'attribution d'un lot donnant naissance à l'indivision

La transcription des présents statuts à la conservation des hypothèques compétente.

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

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à leur quote-part dans les parties communes.

**Article 27.- Dissolution - Liquidation**

**a) Dissolution**

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

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

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

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

**b) Liquidation**

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

L'assemblée générale des copropriétaires, ou si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 186 à 188 et 190 à 195 paragraphe 1 et 57 du Code des Sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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

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

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

**Article 28.- Patrimoine de l'association des copropriétaires**

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

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

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

**Article 29.- Objet**

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

**Article 30.- Solidarité divise des copropriétaires**

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

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

**Article 31.- Actions en justice - Frais**

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

Elle est représentée par le syndic.

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

**II. Assemblée générale de tous les copropriétaires**

**Article 32. - Pouvoirs.**

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

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

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

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

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

**Article 33.- Composition.**

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

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

**Article 34.- Procurations.**

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

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

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

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par un expert.

**Article 35.- Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire.**

L'assemblée générale annuelle se tient la première quinzaine du mois de juin. Les convocations indiquent le lieu, le jour et l'heure de l'assemblée générale, l'ordre du jour et les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

**Article 36.- Convocation.**

Principes

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

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

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

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

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

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

Délais

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

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

Adresse de convocation

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

#### Syndic et syndic provisoire

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

#### Consultation

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

#### **Article 37.- Ordre du jour.**

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

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

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

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous le « divers » ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.

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

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

**Article 38.- Constitution de l'assemblée.**

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires concernés sont présents, représentés ou dûment convoqués.

Les délibérations et décisions d'une assemblée générale obligent tous les copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, défaillants ou abstentionnistes.

**Article 39.- Présidence-Bureau-Feuille de présence**

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

Ils peuvent être réélus.

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

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

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

**Article 40.- Délibérations.**

Droit de vote

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Les copropriétaires disposent d'une voix par millième (1.000) qu'ils possèdent dans les parties communes.

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

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

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

Quorum de présence - Deuxième assemblée

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

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

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

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

#### Règles de majorité

##### **Majorité absolue**

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

##### **Majorité spéciale - Unanimité**

L'assemblée générale décide :

**1) A la majorité des trois quarts** des voix présentes ou représentées :

a) De toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes

b) De tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic

c) De la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice à l'article 577-8/2.

S'il est créé, le conseil de copropriété pourra prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces et documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété pourra recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

d) Du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8 §4 4°.

e) Moyennant une motivation spéciale, à l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

Cette décision ne modifie par la préparation des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

**2) A la majorité des quatre cinquièmes** des voix présentes ou représentées :

a) De toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété

b) De la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci

c) De la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle

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

e) De tous actes de disposition des biens immobiliers communs.

**Il est statué à l'unanimité** des voix de tous les copropriétaires :

- Sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble

- Sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

### **Considérations pratiques**

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

Lorsque l'**unanimité** est requise, elle doit s'entendre de l'unanimité de tous les copropriétaires.

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

Le copropriétaire **défaillant** est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale, si l'unanimité de tous les copropriétaires est requise.

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

L'abstentionniste, les votes blancs et les votes nuls ne peuvent être considérés comme des votes émis.

### **Vote par écrit**

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

### **Procès-verbaux - Consultation**

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

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

### **Article 41.- Actions en justice.**

#### **Par l'association des copropriétaires**

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

Nonobstant l'article 577-5 §3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec

un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

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

#### **Par un copropriétaire**

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.

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

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

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

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

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

l'association des copropriétaires en application de l'article 107, alinéa 4 du code Judiciaire.

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

Ces dérogations ne seront cependant applicables que lorsque les décisions judiciaires seront coulées en force de chose jugée.

#### **Par un occupant**

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

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication découle de l'article 577-10 paragraphe 4.

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

#### **Article 42 - Opposabilité - Information.**

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

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

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre contenant les décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable,

vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication.

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

Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

#### **CHAPITRE VI NOMINATION DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC**

##### **Article 43. - Nomination.**

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

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

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

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

##### **Article 44.- Révocation - Délégation - Syndic provisoire.**

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

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

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

##### **Article 45.- Publicité.**

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

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

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

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

**Article 46.- Responsabilité - Délégation.**

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

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

**Article 47- Pouvoirs.**

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

1° de convoquer l'assemblée générale

2° de rédiger le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus, de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10, paragraphe 3 dans les trente jours suivant l'assemblée générale, de transmettre celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires et de veiller, sans délai, à la mise à jour du règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale;

3° d'exécuter et de faire exécuter ces décisions;

4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire, et notamment :

- l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues aux présents statuts; à cet effet, il commande tous les ouvriers et travailleurs dont le concours est nécessaire;

- l'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrage et autre personnel ou firme d'entretien;

- la garde des archives intéressant la copropriété;

- le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs, entre autres l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés par l'assemblée générale, la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, du nettoyage des trottoirs, halls, escaliers, aires de manœuvres et autres parties communes;

5° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires et notamment :

- tenir la comptabilité et établir les comptes de chaque propriétaire, et de leur présenter leur décompte chaque trimestre et/ou sur demande faite à l'occasion de la transmission de la propriété d'un lot;

- de placer tous les fonds récoltés sur divers comptes ouverts au nom de l'association des copropriétaires, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve

- payer les dépenses communes et recouvrer les recettes pour le compte de la copropriété, répartir les charges communes entre les propriétaires ou occupants, sans préjudice, à l'égard de la copropriété, de l'obligation du propriétaire d'être seul tenu au paiement de celles-ci; gérer le fonds de roulement et le fonds de réserve;

- souscrire au nom des propriétaires tous contrats d'assurances relatifs au bien pour leur compte ou, le cas échéant, pour compte de l'association des copropriétaires, suivant les directives de l'assemblée générale et représenter la copropriété à l'égard des assureurs, sans avoir à justifier d'une délibération préalable de l'assemblée générale ou des copropriétaires individuellement.

6° de représenter l'association des copropriétaires en justice, tant en demandant qu'en défendant et dans la gestion des affaires communes; notamment pour exécuter les décisions des assemblées générales, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général. A cet effet, le syndic représente vis-à-vis de quiconque l'universalité des propriétaires et ce, comme organe de l'association des copropriétaires; il engage donc valablement tous les propriétaires et/ou occupants, même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale régulièrement prise;

7° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, paragraphe 2, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;

8° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel, mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes lesquelles seront à ce titre communiquées à l'assemblée; La communication se fait par affichage à un endroit bien visible dans les parties communes de l'immeuble.

9° de représenter l'association des copropriétaires à tous actes authentiques notamment les modifications aux statuts ou toute autre décision de l'assemblée générale. Le syndic devra cependant justifier à l'égard du notaire instrumentant de ces pouvoirs en fournissant l'extrait constatant sa nomination et celui lui octroyant les pouvoirs de signer seul l'acte authentique ainsi que l'extrait de la décision reprenant l'objet de l'acte authentique. Il ne devra pas être justifié de ses pouvoirs et de ce qui précède à l'égard du conservateur des hypothèques. Il en sera notamment ainsi de la modification des quotes-parts de copropriété, de la modification de la répartition des charges communes, de la cession d'une partie commune, de la constitution d'un droit réel sur une partie commune, de tout acte de mainlevée d'inscription, de transcription et mention marginale, etcætera...

10° Dans le cas où il viendrait à constater des manquements graves aux dispositions du règlement de copropriété de la part d'occupants de lots privatifs ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible ou à nuire aux autres occupants de l'ensemble immobilier, il en avisera par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgentes pour remédier à cette situation et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne gestion, après en avoir référé au conseil de gérance.

Si le contrevenant est un locataire, le syndic, avant de prendre lesdites mesures, devra aviser le propriétaire par lettre recommandée et lui notifier d'avoir à faire le nécessaire dans la quinzaine, à défaut de quoi le syndic pourra agir personnellement;

11° D'instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, faire rapport à l'assemblée générale et, en cas d'urgence, prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires.

12° De transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans les trente jours suivant la fin de

son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur, ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété, le dossier d'intervention ultérieure relatif aux parties communes, ...

13° De souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance. En cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires.

14° De permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies par l'assemblée générale et notamment par un site Internet.

15° De conserver le dossier d'intervention ultérieure relatif aux parties communes

16° De présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7 paragraphe 1 1° d) une pluralité de devis établis sur base d'un cahier des charges préalablement élaborés

17° De soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières.

18° De solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré. Il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle ou dont elles sont salariées ou préposées; Lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital.

19° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande, dans le cadre de la transcription d'actes à la conservation des

hypothèques, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires.

20° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant une comptabilité reflétant les recettes, les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, les créances et les dettes des copropriétaires. Le syndic doit communiquer les comptes annuels, au moins deux mois, avant le premier jour de la période fixée pour la tenue de l'assemblée générale ordinaire, au commissaire aux comptes désigné par l'assemblée générale précédente.

21° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles. Ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'assemblée générale. Ils sont joints à l'ordre du jour de celle-ci.

#### **Article 48.- Rémunération.**

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

#### **Article 49.- Démission - Fin de sa mission**

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil.

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au conseil de copropriété ou à défaut de celui-ci au président de la dernière assemblée générale.

Lorsque le mandat du syndic prend fin pour quelque cause que ce soit, les contrats qu'il aura souscrit au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation, l'échéance de son mandat non renouvelé ou son préavis (date de l'envoi du pli recommandé), subsisteront jusqu'à leur terme. Les contrats souscrits après ceux-ci seront censés avoir été conclus irrégulièrement. Ils engageront sa responsabilité.

### **CHAPITRE VII - CONSEIL DE COPROPRIETE**

#### **Article 50. - Conseil de copropriété**

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

Le conseil aura pour compétence :

- De veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions

- De prendre connaissance de toutes pièces et documents relatifs à la gestion de la copropriété par le syndic. Celui-ci devra au préalable en être visé ; il assistera, dans ce cas, le conseil de la copropriété

- D'exécuter toute mission ou délégation qui lui aurait été octroyée par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix. Celles-ci ne peuvent porter que sur des actes expressément déterminés par l'assemblée générale et littéralement repris dans le procès-verbal de délibération. Cette mission ou cette délégation expire de plein droit au terme d'un an à compter de la tenue de l'assemblée générale octroyant celles-ci.

## **CHAPITRE VIII.- ASSURANCES - RESPONSABILITES - DOMMAGES** **A L'IMMEUBLE**

### **Article 51. - Généralités**

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

2. Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

A défaut de ratification, les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels.

3. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours, quand il sera demandé, pour la conclusion et l'exécution des contrats d'assurances et la signature des actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, les signer valablement à leur place.

4. Les contrats d'assurances doivent couvrir l'immeuble et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives

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

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

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

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

#### **Article 52.- Types d'assurances**

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

##### **1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes**

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

##### **2° Assurance responsabilité civile immeuble**

##### **3° Assurance du personnel salarié**

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

##### **4° Assurance responsabilité civile du syndic**

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel exerçant son mandat à titre gratuit.

**5° Assurance responsabilité civile du commissaire aux comptes**

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

**6° Assurance responsabilité civile des membres du conseil de copropriété**

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

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

**Article 53.- 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 54.- Assurances complémentaires**

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

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

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

**Article 55.- Primes et surprimes**

Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes.

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

cette surprime est à charge exclusive du copropriétaire concerné.

**Article 56.- Responsabilité des occupants - Clause du bail**

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

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

**Article 57.- 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 ;

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 58.- Sinistres - Procédures et indemnités**

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

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

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

4.- Il appartient au syndic d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de réparation ou reconstruction des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires. Le cas échéant, il lui appartient de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

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

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

7.- Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

**Article 59.- 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 une assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurances ; elle peut aussi survenir lorsque l'immeuble a perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa cession.

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

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

5.- Les décisions de l'assemblée générale de reconstruire ou non sont prises :

- à la majorité de quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc ;

- à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

6.- Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'assemblée générale devra statuer, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sur le sort de l'association des copropriétaires. Les choses communes seront alors partagées

ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le prix sera payé au comptant.

**CHAPITRE IX.- DISPOSITIONS GENERALES**

**Article 60.- Renvoi au Code civil**

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

**Article 61.- 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.

---

**TITRE III.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

---

**Article 1.- Définition**

Il est, en outre, arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

**Article 2.- Modifications**

Le règlement d'ordre intérieur pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées.

Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

**Article 3.- Opposabilité**

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur peut être directement opposée par ceux à qui elles sont opposables.

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

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par

la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre contenant les décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication.

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

#### **Article 4.- Règlement des différends**

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

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si le désaccord subsiste, on aura recours au juge compétent.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, et notamment, en cas de difficulté concernant l'interprétation du règlement de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, on aura recours au juge compétent.

#### **Article 5.- Tranquillité**

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

Il est conseillé aux propriétaires et occupants :

- De régler le volume des télévisions, chaînes stéréo, pianos et autres instruments de musique, des sonneries de téléphone, machines à écrire, imprimés et en général de tout appareil susceptible de faire du bruit, de telle sorte que leur audition ne soit pas perceptible dans les lots privatifs

voisins, spécialement dans les chambres à coucher entre vingt-deux heures et huit heures et d'utiliser des écouteurs.

- D'éviter l'utilisation des sanitaires (bain, douche, chasse de water-closet) entre vingt-trois heures et six heures

- Lorsque le sol du living, du hall et des couloirs n'est pas recouvert de tapis plain mais de dalles ou de parquet, de placer des dômes de silence aux pieds des sièges et de porter des chaussures d'intérieur.

- D'éviter de trainer dans leur lot privatif, des tables ou des chaises non munies de sabots « anti-bruit » efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagement les volets éventuels.

Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux et caetera ...) doivent être effectués en semaine entre huit et dix-huit heures, samedis, dimanches et jours fériés exclus.

Les débris et détritus occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés dans les locaux vide ordures. Ils sont obligatoirement évacués par la firme responsable des travaux.

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

#### **Article 6 - Conseils et recommandations.**

##### **Sanitaires.**

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

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

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

##### **Fermetures des portes de l'immeuble.**

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

#### **TABLE DES MATIERES**

##### **TITRE I. ACTE DE BASE**

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

II Désignation et division du bien. Mise sous le régime de la copropriété forcée et de l'indivision forcée

III. Description détaillée du bien - Détermination des parties privatives et répartition des quotes-parts des 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

V. Modifications éventuelles à l'acte de base

VI. Mandat

TITRE II. REGLEMENT DE COPROPRIETE

**CHAPITRE I. Exposé général**

**Article 1. Définition et portée**

**CHAPITRE II. Description des droits et obligations de chaque copropriété quant aux parties communes et aux parties privatives**

**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. Harmonies

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

c. Caves

d. Location

e. Caves

f. Animaux

**Article 5. Interdictions**

**Article 6. Transformations**

a) Modifications des parties communes

b) Modifications des parties privatives

**CHAPITRE III. Travaux, réparations et entretien**

**Article 7. Généralités**

**Article 8. Genre de réparations et travaux**

**Article 9. Réparations urgentes**

**Article 10. Réparations ou travaux non urgents**

**Article 11. Servitudes relatives aux travaux**

**Article 12. Nettoyage**

**CHAPITRE IV. CHARGES COMMUNES**

- Article 13. Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes**  
**Article 14. Consommations individuelles**  
**Article 15. Impôts**  
**Article 16. Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire**  
**Article 17. Recettes au profit des parties communes**  
**Article 18. Modification de la répartition des charges**  
**Article 19. Cession d'un lot**
- a) Obligations antérieure à la cession de la copropriété d'un lot  
b) Obligations du Notaire  
c) Obligations à la dette  
d) Décomptes  
e) Arriérés de Charges
- Article 20. Fonds de roulement**  
**Article 21. Fonds de réserve**  
**Article 22. Paiement des charges communes**  
**Article 23. Recouvrement des charges communes**  
**Article 24. Comptes annuels du syndic**  
**CHAPITRE V. Association des copropriétaires - Mode de convocation, fonctionnement et pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires**  
**Section 1. Association des copropriétaires**  
**Article 25. Dénomination - siège**  
**Article 26. Personnalité juridique - composition**  
**Article 27. Dissolution - liquidation**
- a) Dissolution  
b) Liquidation
- Article 28. Patrimoine de l'association des copropriétaires**  
**Article 29. Objet**  
**Article 30. Solidarité divise des copropriétaires**  
**Article 31. Actions en justice**  
**Section II. Assemblées générales de tous les copropriétaires**  
**Article 32. Pouvoirs**  
**Article 33. Composition**  
**Article 34. Procuration**  
**Article 35. Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire**  
**Article 36. Convocations**  
**Article 37. Ordre du jour**  
**Article 38. Constitution de l'assemblée**  
**Article 39. Présidence - bureau - feuille de présence**  
**Article 40. Délibérations**  
**Article 41. Actions en justice**
- a) Par l'association des copropriétaires  
b) Par un occupant

c) Par un copropriétaire

- Article 42. Opposabilité - information
- CHAPITRE VI. Nomination, durée du mandat et pouvoirs du syndic
- Article 43. Nomination
- Article 44. Révocation - Délégation - Syndic provisoire
- Article 45. Publicité
- Article 46. Responsabilité - délégation
- Article 47. Pouvoirs
- Article 48. Rémunération
- Article 49. Démission - Fin de sa mission
- CHAPITRE VII Conseil de copropriété
- Article 50. Nomination-Mission
- CHAPITRE VIII. Assurances - Reconstruction
- Article 51. Généralités
- Article 52. Types d'assurances
- Article 53. Biens et capitaux à assurer
- Article 55. Assurances complémentaires
- Article 55. Primes et surprimes
- Article 56. Responsabilité des occupants - clause du bail
- Article 57. Franchises
- Article 58. Sinistres - procédures et indemnités
- Article 59. Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision
- CHAPITRE IX. Dispositions générales
- Article 60. Renvoi au Code Civil
- Article 61. Langues
- TITRE III. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR
- Article 1. Définition
- Article 2. Modifications
- Article 3. Opposabilité
- Article 4. Règlement des différends
- Article 5. Tranquillité
- Article 6. Conseils et recommandations.

**ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les comparants font élection de domicile en leur domicile susmentionné.

**IMPARTIALITE**

Le notaire soussigné a attiré l'attention des parties sur l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés qu'il aurait constatés, 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.

A cet égard, les parties reconnaissent qu'elles ont été informées et conseillées de manière complète et impartiale par le notaire soussigné quant à leurs droits, obligations et charges qui découlent du présent acte.

Le droit d'écriture perçu pour cet acte s'élève à cinquante euros (50,00 €).

**ANNEXES**

Resteront annexées aux présentes :

Le rapport motivé dressé par le géomètre André Vallée à Bruxelles le 5 juin 2018

Le plan de division dressé par le géomètre André Vallée prénommé (GEO 040127)

Les plans de chaque niveau dressés par le géomètre Vallée prénommé

**FRAIS**

Chaque acquéreur paiera une quote-part dans les frais d'acte de base s'élevant à 800,00 EUR TVA par lot privatif et à 200,00 EUR pour le lot 2.

**DONT ACTE**

Fait et passé à Fleurus en l'étude

Et après lecture intégrale et commentée de l'acte, les parties ont signé avec nous Notaire.

« SUIVENT LES SIGNATURES »

CERTIFIE CONFORME