

**Herman WYERS, Notaire,
Société civile à forme de sprl – n° entreprise 0547.860.849
Avenue de Jette, 45 – 1081 Bruxelles**

HT/ /2190719-01

Acte n°2020/0109

**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
« à Koekelberg, rue François Hellinckx, 13 »
ayant son siège à Koekelberg, rue François Hellinckx, 13**

STATUTS DE L'IMMEUBLE

L'AN DEUX MILLE VINGT
LE QUATRE FEVRIER

Par devant Nous, Maître **Herman WYERS**, Notaire de résidence à
Koekelberg.

A comparu :

Ci-après dénommée "le comparant".

Lequel comparant, préalablement à l'acte de base, objet des
présentes, Nous a exposé ce qui suit :

I. EXPOSE PREALABLE

1) Le comparant est propriétaire de l'immeuble plus amplement
décrit ci-après.

2) Il désire créer les statuts de cet immeuble et le placer sous le
régime de la copropriété et de l'indivision forcée. L'immeuble comprend
moins de vingt lots privatifs.

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

Dans le but d'opérer cette répartition, le comparant, prénommé,
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.

Commune de KOEKELBERG – 2^{ème} division

Un immeuble à appartements (aux étages) avec garage et une activité productive (au rez-de-chaussée), sis rue François Hellincks, 13, sur un terrain ayant un développement de façade de six mètres cinquante centimètres, cadastrée selon titre section B numéro 159/4/K/2 pour une superficie de deux ares soixante centiares et selon matrice récente section B numéros 159/04S3P0000 pour la même superficie.

Revenu cadastral (non indexé) : 2.652,00 €

Origine de propriété

_____ , est propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis ce jour de _____ et son épouse,

_____ , suivant acte reçu par les notaires Marc Boelaert, à Ganshoren, et Hilde Knops, à Bruxelles, lequel acte sera incessamment transcrit.

Les époux _____ prénommés, en étaient propriétaires pour l'avoir acquis de _____ , et son épouse,

_____ , suivant acte du notaire Léon Verbruggen, alors à Bruxelles, du 2 août 1962, transcrit au 6^{ème} bureau des Hypothèques de Bruxelles, le 17 août suivant, volume 2583, numéro 4.

II. AFFECTATION URBANISTIQUE DU BIEN

Dans son courrier contenant les renseignements de l'urbanisme et dont question ci-après, la commune de Koekelberg a indiqué textuellement ce qui suit :

(...)

De opdeling van het gebouw met 2 woningen en een productieactiviteit is de volgende :

- *op de kelderverdieping : de kelders,*
- *op de gelijkvloerse verdieping : een garage en een productieactiviteit (drukkerij),*
- *op de 2 verdiepingen, telkens : 1 appartement 2 kamers met terras achteraan*

(...)

La présente division est établie sur base dudit courrier.

III. PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Le comparant déclare conformément à l'article 98 §1er du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) qu'à défaut de permis d'urbanisme (permis de bâtir) ou de certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu, il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98 § 1er du code bruxellois de l'aménagement du territoire

(COBAT) (en ce compris la modification de l'utilisation du bâtiment) visés par la législation urbanistique applicable au bien, notamment dans la Région Bruxelles-Capitale.

Aucun de ces actes et travaux ne peuvent être effectués sur le bien, tant que le permis d'urbanisme/permis de bâtir n'a pas été obtenu.

Le comparant déclare qu'à sa connaissance, le bien ne fait l'objet ni d'une procédure ou projet d'expropriation, ni d'une mesure provisoire ou définitive prise dans le cadre de la législation sur l'aménagement du territoire et l'urbanisme et la protection de l'environnement, des monuments et des sites.

Sur la base d'une lettre adressée par la Commune de Koekelberg, le 6 juillet 2018, le comparant communique les informations émanant de la Commune, ci-après littéralement reprises :

"1. Voor het gebied waarin het goed ligt:

a. is de bestemming :

- Het Gewestelijk Bestemmingsplan vastgesteld door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 03.05.2001 en zijn wijzigingen, situeert het goed in een **gemengd gebied**

b. zijn de voorwaarden waaraan een bouwproject moet voldoen:

- Als rooilijn dient nageleefd te worden, deze verordend bij Koninklijk Besluit van 05.06.1912.

- De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) van 21.11.2006 moet nageleefd worden.

- De François Hellinckxstraat is volgens de bijlage van Titel VI van de GSV opgenomen in een "algemeen gebied" wat de plaatsing van uithangborden en reclame betreft.

c. is de eventuele onteigening :

- Tot op heden, heeft het Gemeentebestuur geen kennis van een onteigeningplan waarin het beschouwde goed zich zou bevinden.

d. wat betreft het bestaan van een voorkeeperimeter :

- Tot op heden, heeft het Gemeentebestuur geen weet van het bestaan van een voorkeeperimeter waarin het beschouwde goed opgenomen zou zijn.

e. andere inlichtingen :

- Het goed bevindt zich binnen een Ruimte voor Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting en de Stadsvernieuwing (RVOHS) van het Gewestelijk Ontwikkelingsplan van 12.09.2002.

- Het goed bevindt zich binnen een Zone voor Stedelijke Herwaardering genaamd "ZSH 2016" goedgekeurd op 10.11.2016.

- Volgens de site van Leefmilieu Brussel bevindt het goed zich in categorie 3 (verontreinigd perceel zonder risico) en in categorie 0 (mogelijk verontreinigd perceel) van de inventaris van de bodem-toestand (zie: <http://geoportal.ibgebim.be/webgis/bodemtoestand.phtml>).

- Op de andere vragen geformuleerd in uw verzoek, geeft de gemeentelijke administratie u een negatief antwoord.

- Een milieuvergunning werd afgeleverd voor de uitbating van een drukkerij, die vervalt op 28.08.2032.

- De volgende stedenbouwkundige vergunningen werden afgeleverd :

- stedenbouwkundige vergunning Nr.4519-17 afgeleverd op 27.07.1962 voor het bouwen van een huis met twee verdiepingen, een werkplaats en een autobergplaats op gelijkvloerse verdieping.

- stedenbouwkundige vergunning Nr.6285-30 afgeleverd op 24.11.1983 voor de uitbreiding van een bestaand atelier.

- stedenbouwkundige vergunning Nr.6971-21 afgeleverd op 20.03.1997 voor de uitbreiding van een bestaande werkplaats.

- stedenbouwkundige vergunning Nr.7223/PU-43.01 afgeleverd op 10.04.2002 voor de uitbreiding van een bestaande drukkerij (gelegen op nr.13) met opslagplaats in een bestaand gebouw (gelegen op nr.15-17) en de aanleg van 9 parkeerplaatsen in open lucht (koer voor nr.15-17).

- De doorsteek van 2m breed in de afscheidingsmuur tussen de atelierruimte in de achtergebouwen van nr.13 en de opslagplaats op nr.15-17 werd eveneens vergund op 10.04.2002.

2. Bovendien, in antwoord op uw aanvraag betreffende het feitelijk gebruik van het goed, bevestigen wij dat het gebruik als **opbrengsthuis** (op de verdiepingen) met een **garage** en een **productieactiviteit** (op de gelijkvloerse verdieping) kan worden geacht wettig te zijn sinds 27.07.1962.

De opdeling van het gebouw met 2 woningen en een productieactiviteit is de volgende:

- Op de kelderverdieping: de kelders.

- op de gelijkvloerse verdieping: een garage en een productieactiviteit (drukkerij).

- Op de 2 verdiepingen, telkens: 1 appartement 2 kamers met terras achteraan.

3. Ter herinnering, moeten het voorwerp uitmaken van een aanvraag om stedenbouwkundige vergunning:

- sinds 01.07.1992 elke bestemmingswijziging van een goed of deel van een goed,

- sinds 01.12.1993 elke wijziging van het aantal woningen,

- sinds 07.07.2003 elke wijziging van de verdeling van de woningen.

De bestemmingswijzigingen, de opdelingen of de wijzigingen van verdeling van de woningen die gerealiseerd werden vóór deze datum zijn slechts reglementair indien deze niet gepaard gingen met werken die het bekomen van een vergunning vereisten."

Le comparant déclare avoir reçu copie desdits renseignements urbanistiques, il déclare avoir reçu également du notaire soussigné, toutes les informations lui permettant d'accepter la situation urbanistique du bien et de faire son affaire personnelle de toutes régularisations éventuelles. Le notaire soussigné est expressément dispensé de fournir de plus amples renseignements et est déchargé de toutes responsabilités.

IV. ORDONNANCE RELATIVE A LA GESTION ET A L'ASSAINISSEMENT DU SOL

Le comparant déclare avoir été informé des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol.

Le comparant déclare, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance précitée, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le terrain objet de la présente convention.

Il a été demandé à l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'environnement (l'IBGE) si le bien prédécrit est repris ou non à l'inventaire et le cas échéant, de lui fournir les informations nécessaires.

Dans sa réponse en date du 28 février 2019, ce dernier lui a indiqué que :

*« 2. Categorie van de bodemtoestand en verplichtingen
Categorie 2. Licht verontreinigd perceel zonde risico
Verplichtingen*

Er zijn momenteel geen verplichtingen voor wat betreft dit perceel, noch in geval van vervreemding van zakelijke rechten (bv. Verkoop) noch in geval van een overdracht van een milieuvergunning.

Opgepast : sommige feiten (andere dan verkoop of overdracht van vergunning) kunnen eveneens aanleiding geven tot het verplicht uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek.

3. Elementen die de categorie van de bodemtoestand verklaren risicoactiviteiten

Leefmilieu Brussel beschikt over de volgende historiek voor dit perceel

<i>Exploitant</i>	<i>Rubriek – Risicoactiviteit</i>	<i>Begindatum</i>	<i>Einddatum</i>	<i>Milieuvergunning bekend bij LM ?</i>
<i>ROPRINT</i>	<i>82.B – drukkerijen en alle soorten drukwerk</i>	<i>2002</i>	<i>2017</i>	<i>NOVA-70035</i>
<i>ROPRINT</i>	<i>82.B – Drukkerijen en alle soorten drukwerk</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>	<i>NOVA-000609029</i>

...

Uitgevoerde studies en werken en hun conclusies

Leefmilieu Brussel beschikt over de volgende studies voor dit perceel

Type studie	Datum van de studie	Datum van de conformiteitsverklaring	Conclusie
Verkennd bodemonderzoek (SOL/00424/2016)	03/10/2016	12/10/2016	Gedeeltelijk technische onmogelijkheid om boringenuit te voeren en lichte verontreiniging
Verkennd bodemonderzoek (SOL/00199/2018)	14/09/2018	21/09/2018	Lichte verontreiniging zonder risico vastgesteld

4. Geldigheid van het bodemattest

Dit attest is voor onbepaalde tijd geldig.

Ongeacht de duur van de geldigheid, is een attest niet meer geldig indien één of meerdere gegevens die erop vermeld staan niet (meer) overeenkomen met de werkelijkheid (wijziging van exploitant, wijziging van begrenzing van het perceel, enz.). De houder van zakelijke rechten of eventuele huidige exploitant op het betrokken perceel dient Leefmilieu Brussel zo snel mogelijk op de hoogte te stellen mocht die een fout of onvolledigheid opmerken met betrekking tot de eventueel vermelde risicoactiviteiten op huidig attest”.

Le comparant déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol.

Le comparant déclare également :

- ne pas avoir connaissance qu'un permis d'environnement aurait été délivré pour tout ou partie du bien.

- qu'aucune reconnaissance de l'état du sol dans le sens de l'Ordonnance n'a été effectuée sur le bien objet des présentes et que par conséquent aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

V. CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le comparant déclare avoir été informé par le notaire instrumentant de l'existence de l'ordonnance du 7 juin 2007, relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments, ainsi que de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 février 2011 relatif au certificat PEB établi par un certificateur pour les habitations individuelles.

Pour les futures ventes d'appartements ou de logements, le comparant déclare savoir qu'il doit disposer d'un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels, et avoir été mis au courant des sanctions prévues en cas de non-respect de cette obligation.

Le notaire instrumentant invite néanmoins le comparant à prendre toutes les informations relatives à cette législation auprès de Bruxelles-Environnement.

VI. INSTALLATION ELECTRIQUE

Le comparant déclare avoir été informé par le notaire instrumentant de l'existence de Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981.

Pour les lots de la présente copropriété constituant des unités d'habitations, l'installation électrique fera l'objet d'une visite de contrôle complète au sens du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981. Le comparant remettra aux futurs acquéreurs un exemplaire du procès-verbal de contrôle de l'installation électrique.

VII. ARRETE ROYAL DU 25 JANVIER 2001 CONCERNANT LES CHANTIERS TEMPORAIRES ET MOBILES

En application de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles, le comparant précise que le dossier d'intervention ultérieur concernant les travaux exécutés dans les parties communes devra être conservé par le syndic de l'immeuble.

VIII. CONDITIONS SPECIALES ET SERVITUDES SERVITUDES CONVENTIONNELLES OU PAR DESTINATION DU PERE DE FAMILLE

1. Généralités

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

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent ; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre ;
- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires-gaz-électricité-téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci ;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

2. Servitude de passage pour l'accès à la toiture

Une servitude de passage est créée dans les lots sis au dernier étage et combles, ainsi que dans l'atelier se trouvant au rez-de-chaussée du bâtiment arrière, afin de pouvoir accéder à la toiture, aux gouttières, cheminées en vue de pourvoir à leurs entretiens et leurs réparations. Seules les personnes habilitées à entretenir et réparer la toiture pourront

y avoir accès. Les propriétaires de l'appartement ou des locaux en question devront donner accès à leur appartement ou locaux sur demande du syndic formulée cinq jours au préalable (sauf en cas d'urgence) avant le passage des personnes devant effectuer l'entretien ou la réparation de la toiture.

3. Servitude de tour d'échelle :

Les lots sont grevés d'une servitude de tour d'échelle aux fins de permettre l'accès, l'appui ou la suspension de tous dispositifs, en ce compris mais non limité aux échelles, échafaudages, grues, appareils de levage, aux fins de l'entretien et de la réparation des éléments constructifs des différents lots.

4. Servitude issues du titre de propriété du vendeur :

« In het lastenkohier dat van toepassing was bij de openbare verkoop van voorschreven goed aangehaald in de oorsprong van eigendom, zijnde het proces-verbaal van uitdellijke toewijzing opgemaakt door notaris Delwart voornoemd, de één en twingiste feruari negentienhonderd dertig, staat uitdrukkelijk het volgende vermeld, hier letterlijk overgenomen :

Une expédition de cahier des charges est demeurée annexée à un procès-verbal d'adjudication clôturé par le notaire soussigné le cinq août mille neuf cent vingt-sept.

Dit lastenkohier bedingt onder andere volgende voorwaarden, hier letterlijk overgeschreven :

Clauses et conditions, auxquelles la commission d'assistance publique de la Ville de Bruxelles fera ultérieurement procéder, par le ministère d'un notaire, aux lieu, jour et heure à fixer, à la vente publique de toutes les propriétés que la dite commission possède, et dont la désignation sera faite au proces-verbal de l'adjudication".

Ils (de aankopers) devront se conformer, sans recours contre la venderesse, aux instructions des autorités communales ou autres, quant aux zones de non bâtisse établies par ces autorités.

Les puits qui seraient creusés sur la limite de deux lots seront mitoyens.

TRAVAUX

ART. 13 – Tous les acquéreurs, indistinctement, seront tenus de faire à leurs frais, sans pouvoir se faire indemniser de ce chef, tous les travaux qui seraient nécessaires pour assurer l'écoulement des eaux des terrains restant appartenir à la venderesse.

CONSTRUCTIONS, CLOTURES, TALUS

ART. 14 – Tous les acquéreurs seront tenus de clôturer leurs terrains de tous côtés par des murs ou autres constructions en maçonnerie. Cette obligation devra être remplie dans le délai d'une année à compter de l'adjudication définitive et ce, sous peine de cinquante

francs par chaque jour de retard, au profit de la commission d'assistance publique de Bruxelles.

Il est bien entendu que cette pénalité représente la juste indemnité due à la venderesse, du chef de la perte que celle-ci éprouvera par le non-accomplissement de l'obligation de se clôturer.

Les acquéreurs devront se conformer pour la clôture et pour les autres constructions à faire, alignements et nivellements, aux règlements et ordonnances sur les bâtisses et autres dispositions prescrites ou à prescrire par l'autorité compétente. Ils construiront à leurs frais, les murs mitoyens à établir sur la limite des lots ; la moitié de ces frais leur sera restituée par les futurs acquéreurs ou par les propriétaires des terrains joignants, sans garantie de la part de la venderesse et sans que les acquéreurs puissent réclamer, de ce chef, aucune indemnité.

Quant aux murs qui pourraient exister sur les limites des lots, les acquéreurs seront tenus de s'entendre avec les propriétaires de ces murs au sujet des droits de mitoyenneté et ce, sans aucune intervention de la venderesse.

Il est encore entendu que l'avance ou le remboursement à faire par les acquéreurs pour frais d'égouts et de pavage n'impliquera pas l'obligation pour la venderesse ni d'entretenir, ni de faire curer ces aqueducs, ni d'exécuter les réparations nécessaires aux pavages. Cette obligation devra être remplie par les acquéreurs, quand besoin sera, à la première réquisition de l'autorité compétente. ».

Les futurs acquéreurs seront subrogés dans tous les droits et obligations du comparant qui résultent du ou des titres de propriété du comparant et dont question ci-avant et du présent acte de base.

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

TITRE I.- ACTE DE BASE

CHAPITRE I. MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE FORCEE

I. DIVISION L'IMMEUBLE

Le comparant déclare vouloir le placer sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément aux articles 577-2 à 577-14 du Code Civil, et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le complexe immobilier sera divisé sur base des plans dont question ci-après :

- d'une part, en parties privatives, appelées, « appartement », ou « garage » ou « bureau » ou « atelier » ou « cave », et qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire;

- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires du complexe immobilier. Les parties communes de l'ensemble du complexe immobilier seront divisées en mille / millièmes (1.000/1.000èmes) indivis. Ces quotités dans les parties communes du complexe seront rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privés formant des fonds juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès, et de tous autres contrats. Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et exclusive, constituée par l'appartement ou le commerce ou la cave proprement dit, ainsi qu'une quote-part dans les parties communes du complexe dans lequel ils se trouvent en état de copropriété et indivision forcée.

En conséquence, constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire comprenant un ensemble indivisible : le bien privatif avec, comme accessoire indispensable, la fraction lui afférente dans les parties communes du complexe dans lequel ils se trouvent.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou constitution de droit réel affectant un lot emportera non seulement aliénation ou grèvement de la propriété privative mais aussi de la quotité des parties communes qui y est inséparablement attachée.

Les acquéreurs, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droits ou successeurs à tous titres, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points le présent acte de base et règlement de copropriété, qui forment les statuts de l'immeuble ainsi que, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et toutes décisions de l'assemblée générale, conformément à l'article 577-10 du Code Civil. Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des statuts de l'immeuble et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droit.

II. PLANS

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

A/ Le plan de l'immeuble établis par la SPRL BETOP (Monsieur Baudouin DUFOUR, Géomètre-expert immobilier) ayant son siège social à Jette, Rue de l'Eglise Saint-Pierre, 21, boîte 7, en date du 9 octobre 2019 et représentant :

- le sous-sol ;
- le rez-de-chaussée ;

- le premier étage ;
- le deuxième étage ;

B/ Un rapport de calcul des quotités établis par la SPRL BETOP (Monsieur Baudouin DUFOUR, Géomètre-expert immobilier) ayant son siège social à Jette, Rue de l'Eglise Saint-Pierre, 21, boîte 7, en date du 9 octobre 2019 lequel rapport restera annexé aux présentes après avoir été lu, commenté, daté et signé par le comparant et Nous Notaire, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte.

En outre, les plans ont été enregistrés dans la base de données des plans de délimitation de l'administration générale de la documentation patrimoniale, mesures et évaluations, sous le numéro 21492/10131 de sorte qu'ils ne sont plus soumis à la formalité de l'enregistrement. Ces plans et rapport demeureront ci-annexés, sans qu'il en résulte une obligation de les transcrire en même temps qu'une expédition des présentes.

Ces documents forment, avec les statuts de l'ensemble immobilier qui est ainsi juridiquement créé, un tout et se complètent mutuellement; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

A ces statuts, viendront éventuellement s'adjoindre ultérieurement les actes complémentaires ou modificatifs du règlement de copropriété et les décisions de l'assemblée générale.

Ces documents demeureront en conséquence ci-annexés après avoir été certifiés véritables et signés "ne varietur" par le comparant, et revêtus de la mention d'annexe par le notaire soussigné. Ils seront enregistrés en même temps que le présent acte et feront désormais partie intégrante de celui-ci mais le plan ne sera pas transcrit au bureau des Hypothèques.

Le comparant a ensuite déclaré reconnaître sa signature apposée au bas de ces documents, voulant que ces conditions et conventions acquièrent le même degré d'authenticité que si elles étaient ci-même reproduites.

III. DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES – FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTES A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE

Description de l'immeuble

L'immeuble prédécrit comprend sur 4 niveaux, un **bâtiment avant** composé une partie du lot 1 (indiqué sous teinte beige sur le plan ci-annexé), ainsi que les lots 2 et 3, et un **bâtiment arrière** composé d'une partie du lot 1 (indiqué sous teinte beige hachurée sur le plan ci-annexé).

1. Parties Communes :

1.1. SOUS-SOL

Dégagement, couloir, local compteurs gaz, local compteurs électricité, water, espace poubelle, local vélo/poussettes, l'escalier et sa cage menant aux niveaux supérieurs ;

1.2. REZ-DE-CHAUSSEE

La porte d'entrée à front de rue, le hall d'entrée de l'immeuble, l'escalier et sa cage menant aux étages supérieurs et aux sous-sols ;

1.3. PREMIER ETAGE

Palier, l'escalier et sa cage menant aux étages inférieurs et aux étages supérieurs, la terrasse à l'arrière ;

1.4. DEUXIEME ETAGE

Palier, l'escalier et sa cage menant aux étages inférieurs et aux étages supérieurs, la terrasse à l'arrière ;

2. Parties Privatives :

2.1. SOUS-SOLS

- la cave numéro 1 comprenant la cave proprement dite avec sa porte reprise sous hachurée au plan ci-annexé ;
- la cave numéro 2 comprenant la cave proprement dite avec sa porte reprise sous hachurée au plan ci-annexé ;
- la cave numéro 3 comprenant la cave proprement dite avec sa porte reprise sous teinte hachurée au plan ci-annexé ;
- la cave numéro 4 comprenant la cave proprement dite avec sa porte reprise sous hachurée au plan ci-annexé ;

2.2. REZ DE CHAUSSEE

- Le lot 1 comprenant un garage à front de rue, un water-closet, un bureau dans le bâtiment avant et un atelier dans le bâtiment arrière, repris sous teinte beige au plan ci-annexé ;

2.3. PREMIER ETAGE

- Le lot 2 comprenant un hall d'entrée, un living, une cuisine, un débarras, un water-closet, une salle de bains, et deux chambres, repris sous teinte verte au plan ci-annexé ;

2.4. DEUXIEME ETAGE

- Le lot 3 comprenant un hall d'entrée, un living, une cuisine, un débarras, un water-closet, une salle de bains, et deux chambres, repris sous teinte grise au plan ci-annexé ;

Division des parties communes

Les parties communes de l'immeuble sont divisées en 1.000/1.000ièmes et réparties entre les différents éléments privatifs de la façon suivante :

	P.C. GENERALES	P.C. SPECIALES BÂTIMENT AVANT
La cave 1	7/1.000	9/1000
La cave 2	8/1.000	11/1000
La cave 3	9/1.000	12/1000
La cave 4	13/1.000	17/1000
Le lot 1	509/1.000	361/1000
Le lot 2	227/1.000	295/1000
Le lot 3	227/1.000	295/1000
TOTAL :	1000/1.000	1000/1000

Division en lots

1. Le lot « cave numéro 1 » sis au sous-sol comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte reprise sous hachurée au plan ci-annexé

b) en copropriété et indivise forcée :

- sept / millièmes (7/1.000èmes) des parties communes générales, dont le terrain

- neuf / millièmes (9/1.000èmes) des parties communes spéciales du bâtiment avant.

Identifiant parcellaire B 149/4P4P0002

2. Le lot « cave numéro 2 » sis au sous-sol comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte reprise sous hachurée au plan ci-annexé

- b) en copropriété et indivise forcée :
 - huit / millièmes (8/1.000èmes) des parties communes générales, dont le terrain
 - onze / millièmes (11/1.000èmes) des parties communes spéciales du bâtiment avant.

Identifiant parcellaire B 149/4P4P0003

3. Le lot « cave numéro 3 » sis au sous-sol comprenant :

- a) en propriété privée et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte reprise sous hachurée au plan ci-annexé
- b) en copropriété et indivise forcée :
 - neuf / millièmes (9/1.000èmes) des parties communes générales, dont le terrain
 - douze / millièmes (12/1.000èmes) des parties communes spéciales du bâtiment avant.

Identifiant parcellaire B 149/4P4P0004

4. Le lot « cave numéro 4 » sis au sous-sol comprenant :

- a) en propriété privée et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte reprise sous teinte hachurée au plan ci-annexé
- b) en copropriété et indivise forcée :
 - treize / millièmes (13/1.000èmes) des parties communes générales, dont le terrain
 - dix-sept / millièmes (17/1.000èmes) des parties communes spéciales du bâtiment avant.

Identifiant parcellaire B 149/4P4P0005

5. Le bureau-atelier dénommé « lot 1 » sis au rez-de-chaussée dans le bâtiment avant et dans le bâtiment arrière, comprenant :

- a) en propriété privée et exclusive :
 - dans le bâtiment avant : le garage, le bureau et le water-closet repris sous teinte beige au plan ci-annexé ;
 - dans le bâtiment arrière : l'atelier repris sous teinte beige hachurée au plan ci-annexé.
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - cinq cent neuf / millièmes (509/1.000èmes) des parties communes générales, dont le terrain
 - trois cent soixante-et-un / millièmes (361/1.000èmes) des parties communes spéciales du bâtiment avant.

Identifiant parcellaire B 149/4P4P0006

6. L'appartement dénommé « lot 2 » sis au premier étage dans le bâtiment avant, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un living, une cuisine, un débarras, une salle de bains, un water-closet et deux chambres, tels que reprises sous teinte verte au plan ci-annexé.

b) en jouissance privative et exclusive : la terrasse en façade arrière.

c) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent vingt-sept / millièmes (227/1.000èmes) des parties communes générales, dont le terrain

- deux cent nonante-cinq / millièmes (295/1.000èmes) des parties communes spéciales du bâtiment avant.

Identifiant parcellaire B 149/4P4P0007

7. L'appartement dénommé « lot 3 » sis au deuxième étage dans le bâtiment avant, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un living, une cuisine, un débarras, une salle de bains, un water-closet et deux chambres, tels que reprises sous teinte verte au plan ci-annexé.

b) en jouissance privative et exclusive : la terrasse en façade arrière.

c) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent vingt-sept / millièmes (227/1.000èmes) des parties communes générales, dont le terrain

- deux cent nonante-cinq / millièmes (295/1.000èmes) des parties communes spéciales du bâtiment avant.

Identifiant parcellaire B 149/4P4P0008

La possibilité est donnée au propriétaire du lot 3 ci-avant décrit, de faire construire un étage supérieur, à ses frais exclusifs, et ce dès obtention d'un permis d'urbanisme l'y autorisant.

Si tel est le cas, un acte de base modificatif devra être établi.

La possibilité est donnée au propriétaire du lot Bureau-atelier, lot 1, ci-avant décrit de faire changer l'affectation d'atelier en habitation, ceci à ses frais.

MANDAT

Chacun des futurs copropriétaires donne mandat au comparant, avec faculté de substituer, de pour lui et en son nom, le représenter à tous actes rectificatifs ou modificatifs de l'acte de base, pour autant que cela ne modifie en rien les quotités dans les parties communes, et ce jusqu'à la vente du dernier lot privatif, sans l'intervention ni l'autorisation des copropriétaires.

En vertu de ce mandat, le comparant pourra passer seul et sans justifier d'aucun autre pouvoir, les actes jugés nécessaires pour rectifier

ou compéter l'acte de base, sans que ces actes puissent en aucune façon porter atteinte aux biens privatifs déjà vendus et à leurs quotités.

Valeur respective des lots privatifs

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

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

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

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

Toutefois :

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

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

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

Sans préjudice de ce qui sera précisé ci-après pour la répartition des charges communes, aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

Les modifications prévues aux présentes devront faire l'objet d'un permis d'urbanisme mais ne devront plus être soumises à l'assemblée générale.

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

Les parties communes comprennent :

1. Sol et sous-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.

4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

Le mur séparant un lot privatif de 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 les revêtements, parquets ou carrelages posés sur des sols communs, sont communs.

9. Cheminées

Les coffres, conduits et souches de cheminée sont communs.

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

10. Toit

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

Néanmoins, il est précisé que le(s) propriétaire(s) des lots 2 et 3 ne participeront pas aux décisions et frais liés à la toiture de l'atelier se trouvant dans le bâtiment arrière.

11. Façades

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

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

12. Escalier

L'escalier reliant les étages est commun.

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

13. Canalisations - Raccordements généraux

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

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

14. Électricité – Télédistribution - Antennes

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

Est également commun le circuit de télédistribution.

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

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 ; en sous-sol, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité et les tuyauteries communes de distribution.

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

16. Terrasses

Les terrasses ainsi que leurs accessoires (étanchéité, chape isolante, béton des hourdis, garde-corps et balustrades) étant des éléments de la façade, sont communs à l'exception des revêtements (carrelages...) qui constituent des éléments privatifs rattachés au lot privatif qui en a la usage.

Toutefois, les frais de renouvellement de ces revêtements nécessités par des travaux aux éléments communs, incombent à l'association des copropriétaires.

Les travaux devront être effectués sous la surveillance du syndic. Par contre, ces travaux seront à charge du lot privatif concerné, si le copropriétaire n'entretient pas les revêtements des terrasses en bon père de famille. Ce renouvellement devra être exécuté avec des matériaux, au moins, de qualité similaire à l'ancien revêtement au choix du copropriétaire concerné dans le respect de l'harmonie de l'immeuble.

17. 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.

18. Parties privatives

Sont parties privatives, les parties du lot privatif à l'usage exclusif d'un copropriétaire, notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis et la chape qui sont une partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes intérieures, les portes palières, toutes les canalisations d'adduction et d'évacuation intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains), le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif.

19. Murs de clôture

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

20. Fenêtres

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

21. Portes palières

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

TITRE II.- REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

CHAPITRE I.- EXPOSE GENERAL

Article 1 - Définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend notamment :

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

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

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

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

Article 2 - Destination des lots privatifs

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

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

Le rez-de-chaussée est destiné à usage de garage, bureau et atelier, sans restriction. Il est autorisé à exercer au rez-de-chaussée toutes les activités à l'exception de celles contraires aux bonnes mœurs et à l'ordre public.

Le propriétaire et/ou les exploitants du rez-de-chaussée pourront librement changer l'exploitation de celui-ci. Toute activité commerciale est donc explicitement autorisée.

Le propriétaire et/ou les exploitants du rez-de-chaussée sont autorisés à apposer leurs enseignes et autres affichages commerciaux sur la façade du rez-de-chaussée sans que la copropriété ne puisse s'y opposer mais moyennant les autorisations urbanistiques requises. Tout

autre changement apporté aux façades de l'immeuble devra faire l'objet d'un accord de l'assemblée générale.

Le propriétaire du rez-de-chaussée veillera à imposer à son exploitant l'interdiction formelle d'entreposer des effets, des encombres, ... il veillera à prendre les mesures nécessaires en matière d'hygiène et de sécurité dans le bâtiment, et à se conformer aux dispositions prévues par la loi, dans les parties communes de l'immeuble.

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

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

Article 3 - Jouissance des parties privatives

a) Principes

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

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

Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

Est incompatible avec ces principes notamment le fait pour un propriétaire ou occupant d'un lot privatif d'encombrer de quelque manière que ce soit les parties communes à l'usage de tout ou partie des copropriétaires et d'y effectuer des travaux ménagers tels que, notamment, le battage et le brossage de tapis, literies et habits, l'étendage de linge, le nettoyage de meubles ou ustensiles.

Ils doivent faire usage d'appareils ménagers appropriés.

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

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

b) Accès au toit

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

c) Distribution intérieure des locaux

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

d) Travaux dans les lots privés

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

e) Installations particulières

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

La sonnerie du téléphone doit être installée de façon à ne pas troubler les occupants des locaux privés voisins.

f) Emménagements - Déménagements

Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic, qui doit en outre être prévenu au moins cinq jours ouvrables à l'avance.

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

g) Inaction d'un copropriétaire

Lorsqu'un propriétaire néglige d'effectuer des travaux nécessaires à son lot privé et expose, par son inaction, les autres lots privés 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 privés.

Article 4 - Limites de la jouissance des parties privatives

a) Harmonie

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement des lots privés, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés et, en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades à rue (sous réserve de ce qui est stipulé ci-dessous au point d), avec l'accord d'un architecte

désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, ou en cas d'urgence par le syndic.

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

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques sauf en cas de mise en location et de mise en vente.

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

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

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

c) Terrasses

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

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

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

d) Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l'immeuble, hormis lorsqu'un lot est à vendre et hormis en ce qui concerne le lot 1.

Aucune inscription ne peut être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages sauf si un lot est mis en location.

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

Dans l'hypothèse où une profession libérale est exercée dans l'immeuble, il est également permis d'apposer, à l'endroit à indiquer par le syndic, une plaque indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

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

e) Location

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

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

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

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

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

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

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

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

f) 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.

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

g) Animaux

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

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance peut être retirée pour l'animal dont il s'agit par décision du syndic.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à cette décision 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.

h) Informations au syndic

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

Article 5 - 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 effectuées par un copropriétaire, par l'association des copropriétaires ou un opérateur de service d'utilité publique

Dans le cas prévu au § 9 de l'article 577-2 du Code civil, il est loisible à chacun des copropriétaires de modifier à ses frais la chose commune, pourvu qu'il n'en change pas la destination et qu'il ne nuise pas aux droits de ses consorts.

Dans le cas prévu au paragraphe 9 de l'article 577-2 du Code civil, les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou , le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes.

A cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé et, si possible, une copie par mail mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée. Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux qui, d'une manière générale, visent l'optimisation de l'infrastructure pour l'énergie, l'eau ou les télécommunications. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué dans l'article 577-2, §10, 3^{ième} alinéa du Code civil. Ces travaux réalisés par le copropriétaire ou l'association des copropriétaires doivent alors débiter dans les six mois qui suivent la réception de l'envoi recommandé mentionné au présent à l'alinéa.

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

- Il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou ;
- L'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes, à l'hygiène ou à leur sécurité, ou;
- Aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs.

Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possible pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou opérateur de service d'utilité publique concerné.

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

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

b) Modifications des parties privatives

Il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots privatifs, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des règles reprises dans les présents statuts en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes.

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

Il est cependant permis, pour le propriétaire de deux rez-de-chaussée commerciaux qui sont juxtaposés, de les relier entre eux et donc de procéder à des travaux dans les parties communes moyennant un rapport d'un ingénieur et des autorisations urbanistiques préalables.

En cas de percement de gros mur de refend ou modification de l'ossature du bien, les travaux ne pourront être exécutés que sous la surveillance d'un architecte délégué par le ou les copropriétaires concernés. Ces travaux et les honoraires y afférents seront payés par le ou les copropriétaires qui les aura sollicités. Ils ne pourront être effectués qu'à la condition de respecter les gaines techniques et de ne pas compromettre la solidité du bien.

CHAPITRE III.- TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 7 - Généralités

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

Article 8 - Genre de réparations et travaux

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

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

Article 9 - Actes conservatoires et d'administration provisoire

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

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

Article 10 - Autres réparations ou travaux

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

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

Article 11 - Servitudes relatives aux travaux

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs lots privatifs (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes ; il en est de même pour les contrôles éventuels des canalisations 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 privées appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec célérité et propreté.

A moins qu'il s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne peut être exigé du 1^{er} juillet au 31 août.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le propriétaire qui escompte réaliser des travaux dans l'immeuble en utilisant les communs sera tenu d'en aviser le syndic au plus tard dans les trois jours qui précèdent le début des travaux.

Article 12 - Nettoyage

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

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

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

CHAPITRE IV.- CHARGES COMMUNES

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

Les charges communes incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes fixées, en principe, en fonction de la valeur respective de leur lot privatif.

Sont considérées comme charges communes :

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

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

- les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires.

- l'entretien des voiries ainsi que de tous les aménagements des accès aux abords ;

- les indemnités dues par la copropriété ;

- les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

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

Article 14 - Chauffage

Chaque lot privatif disposera d'un compteur de gaz individuel servant à son chauffage ; les frais en résultant sont exclusivement à charge de son propriétaire ou occupant.

Article 15 - Eau

Chaque lot privatif disposera d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

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

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

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur, sont répartis entre les propriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes. Chaque copropriétaire pourra procéder à la privatisation de ses compteurs.

Article 16 - Électricité

L'immeuble est pourvu d'un compteur pour l'éclairage des parties communes.

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constituent une charge commune à

répartir au prorata des quotes-parts possédées par chaque propriétaire dans les parties communes.

Chaque lot privatif sera pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants.

Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par ces propriétaires ou occupants.

Article 17 - Impôts

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

Article 18 - Charges dues au fait d'un copropriétaire - Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

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

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

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

Article 19 - 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 20 - Modification de la répartition des charges

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 21 - 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-ci omet de répondre totalement ou partiellement dans les quinze jours de la demande.

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

En cas 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 – lors de la signature de l'acte authentique – répartition des charges

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point b) du présent article sous les numéros 1°, 2°, 3° et 4° 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 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 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 la réparation, le renouvellement 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.

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

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

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

e) Frais de transmission des informations

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

f) Arriérés de charges

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

Si le copropriétaire sortant conteste ces arriérés ou frais, le notaire instrumentant en avise le syndic par envoi recommandé dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique.

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

g) Privilège

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

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

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

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

Article 22 - Fonds de roulement

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

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

Le montant 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 à la comparante de réclamer le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout lot privatif lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

Article 23 - 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'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

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

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

Article 24 - Paiement des charges communes

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

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

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

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourt de plein droit et sans mise en demeure une indemnité de deux euros par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard est portée de plein droit à deux euros par jour de retard à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de

la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. 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. L'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés peut donner mandat au syndic de souscrire, au nom de l'association des copropriétaires, une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et l'un de ceux-ci.

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

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de janvier 2019.

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 :

$$\frac{\text{indemnité de base multiplié par index nouveau}}{\text{index de départ}}$$

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

Article 25 - Recouvrement des charges communes

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

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

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

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

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

b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, cession des loyers contractuelle et irrévocable

étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils 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 26 - Comptes annuels du syndic

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

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 deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.

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

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

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

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

L'assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale de la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en

comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale. Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

CHAPITRE V.- CONSEIL DE COPROPRIETE

Article 27 - Conseil de copropriété

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

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

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

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

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

CHAPITRE VI.- ASSURANCES - RESPONSABILITES - DOMMAGES A L'IMMEUBLE

Article 28 - Généralités

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il 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 29 - 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 30 - Biens et capitaux à assurer

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

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

Article 31 - Assurances complémentaires

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

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

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

Article 32 - Primes et surprimes

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

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 33 - Responsabilité des occupants - Clause du bail

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

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

Article 34 - Franchises

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

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

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

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

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

Article 35 - Sinistres - Procédures et indemnités

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

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

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

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

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

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

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

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

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

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

2.- La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par 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.- L'assemblée générale statue :

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

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

Toutefois, l'assemblée générale décide à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés pour la démolition ou la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total

des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites à l'article 577-7 paragraphe 3.

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

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 VII – ACTIONS EN JUSTICE

Article 37 - Par l'association des copropriétaires

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

Nonobstant l'article 577-5, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges.

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

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

Article 38 - Par un copropriétaire

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

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

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

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

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

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

- 1° la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette

répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble;

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

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

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

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

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

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

Article 39 - Par un occupant

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

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

Article 40 - Désignation d'un ou plusieurs administrateurs provisoires

Si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le

syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions attribuées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.

Article 41 - Arbitrage

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

CHAPITRE VIII.- DISPOSITIONS GENERALES

Article 42 - Renvoi au Code civil

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

Article 43 - 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 du demandeur.

Article 44 - Règlement d'ordre intérieur

L'immeuble est également régi par un règlement d'ordre intérieur notamment opposable par ceux à qui il est opposable. Ce règlement ne sera pas transcrit et demeurera ci-annexé et signé par le comparant et nous notaire.

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

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

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

Approuvé la
rature de ...
mots, ...
chiffres, ...
lettres, ...
lignes, ...
espaces vierges
et ...
paragraphe
nuls dans le
corps des
présentes.

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

Frais

La participation des acquéreurs dans les frais des présents statuts et ses annexes est fixée forfaitairement à neuf cent cinquante euros (950,00 €) par bureau-atelier et par appartement, à majorer de la TVA.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, l'élection de domicile est faite par le comparant en son siège social susindiqué.

Certificat d'état civil et d'identité

Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, le notaire certifie les noms, prénoms, lieu, date de naissance et domicile du comparant et plus précisément au vu de sa carte d'identité.

Projet

Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours à compter des présentes, et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

Déclaration pour le code des droits et taxes divers

Pour répondre au prescrit de l'article 6 Code des droits et taxes divers, modifié par la loi du 19 décembre 2006, en transformation du Code des taxes assimilées au timbre, et conformément à l'article 11 du l'arrêté d'exécution dudit Code du 21 décembre 2006, le notaire instrumentant mentionne :

« Droit de cinquante euros (50,00 €) payé sur déclaration par Maître Herman Wyers, notaire à Koekelberg (1081 Bruxelles) ».

Le notaire a informé les parties des obligations de conseil impartial imposées au notaire par les lois organiques du notariat. Ces dispositions exigent du notaire, lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou non proportionnés, d'attirer l'attention des parties sur le droit au libre choix d'un conseil, tant en ce qui concerne le choix du notaire que d'autre conseiller juridique.

Le notaire est tenu d'informer les parties de leurs droits et obligations en toute impartialité. Les comparants, après avoir été informés par le notaire des droits, obligations et charges découlant du présent acte, déclarent considérer les engagements pris par chacun comme proportionnels et en accepter l'équilibre.

DONT ACTE

Fait et passé à Koekelberg, en l'étude.

Date que dessus.

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

(Suivent les signatures)
POUR EXPÉDITION CONFORME



Pour l'acte avec n° de répertoire 2020/0109, passé le 4 février 2020

FORMALITÉS DE L'ENREGISTREMENT

Enregistré cinquante rôles, renvois,
au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 3 le 20 février 2020
Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 4029.
Droits perçus: cinquante euros (€ 50,00).
Le receveur

ANNEXE

Enregistré vingt-deux rôles, renvois,
au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 3 le 20 février 2020
Référence ASSP (6) Volume 0 Folio 100 Case 1227.
Droits perçus: cent euros (€ 100,00).
Le receveur

FORMALITÉS HYPOTHÉCAIRES

Transcription au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 3 le 20 février 2020
Réf. 50-T-20/02/2020-02354.
Montant: deux cent trente euros (€ 230,00)