

*Association des copropriétaires*  
**RESIDENCE "ACP RUE DU MONTENEGRO 174 "**  
*Siège social : 1190 Forest, rue du Monténégro, 174.*

**MODIFICATION DES STATUTS DE L'IMMEUBLE**

L'an deux mille vingt-deux.

Le vingt-deux décembre.

A Namur, en l'étude.

Devant Maître **Damien LE CLERCQ**, Notaire, membre de la société privée à responsabilité limitée dénommée " Damien LE CLERCQ, Notaires associés ", numéro d'entreprise 0715.819.4180 RPM Namur.

**A COMPARU**

L'association des Copropriétaires de la résidence «ACP RUE DU MONTENEGRO 174 » dont le siège social est établi à 1190 Forest, rue du Monténégro, 174, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0695.531.768.

Ici représentée par :



, r, 43.

Lequel agit conformément au jugement rendu par le Juge de Paix du canton de Forest en date du 19 octobre 2022, devenu définitif le 21 décembre 2022. Cette décision se substitue à la décision de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires du 16 juin 2022 dont une copie demeurera ci-annexée.

**Description de la Résidence :**

**COMMUNE DE FOREST – Première Division**

Une maison avec dépendance et terrain, sise rue du Monténégro, numéro 174, cadastrée selon titre et extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an pour une superficie d'1 are 97 centiares.

Les copropriétaires sont :

Propriétaires des biens suivants dans ledit immeuble :

- **L'ENTITE PRIVATIVE** sise au rez-de-chaussée côté gauche en faisant face à l'immeuble depuis la rue, dénommée « LOT 1 », portant le numéro parcellaire actuellement connue à l'Urbanisme comme « commerce avec logement accessoire » et destinée au « logement » moyennant obtention d'un permis, comprenant :
  - en propriété privée et exclusive :
  - au sous-sol : les locaux qui la composent dans la partie arrière gauche de l'immeuble ;
  - au rez-de-chaussée : les locaux qui la composent dans la partie gauche de l'immeuble ;
  - en jouissance privée et exclusive à charge d'entretien : le jardin sis à l'arrière ;
  - en copropriété et indivision forcée : cent cinquante-quatre/millièmes (154/1.000) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.
  
- **LA CAVE numérotée 7** sise au sous-sol, portant le numéro parcellaire et comprenant :
  - en propriété privée et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;
  - en copropriété et indivision forcée : deux/millièmes (2/1.000) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.
  
- **LA CAVE numérotée 8** sise au sous-sol, portant le numéro parcellaire et comprenant :
  - en propriété privée et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;
  - en copropriété et indivision forcée : deux/millièmes (2/1.000) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.
  
- **L'ENTITE PRIVATIVE** sise au rez-de-chaussée côté droit en faisant face à l'immeuble depuis la rue, dénommée « LOT 2 », portant le numéro parcellaire actuellement connue à l'Urbanisme comme « commerce avec logement accessoire » et destinée au « logement » moyennant obtention d'un permis, comprenant :
  - en propriété privée et exclusive :
  - au sous-sol : les locaux qui la composent dans la partie arrière droite de l'immeuble ;
  - au rez-de-chaussée : les locaux qui la composent dans la partie droite de l'immeuble ;
  - en copropriété et indivision forcée : cent septante/millièmes (170/1.000) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.
  
- **LA CAVE numérotée 5** sise au sous-sol, portant le numéro parcellaire et comprenant :
  - en propriété privée et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;
  - en copropriété et indivision forcée : deux/millièmes (2/1.000) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.
  
- **LA CAVE numérotée 6** sise au sous-sol, portant le numéro parcellaire et comprenant :
  - en propriété privée et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;
  - en copropriété et indivision forcée : deux/millièmes (2/1.000) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

II.

Propriétaire des biens suivants dans ledit immeuble :

- **L'APPARTEMENT** sis au premier étage côté gauche en faisant face à l'immeuble depuis la rue, dénommé « **LOT 3** » portant le numéro parcellaire et comprenant ;
  - en propriété privative et exclusive : les locaux qui le composent;
  - en copropriété et indivision forcée : cent quatorze/millièmes (114/1.000) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.
  
- **LA CAVE numérotée 1** sise au sous-sol, portant le numéro parcellaire et comprenant :
  - en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;
  - en copropriété et indivision forcée : deux/millièmes (2/1.000) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.
  
- **LA CAVE numérotée 2** sise au sous-sol, portant le numéro parcellaire et comprenant :
  - en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;
  - en copropriété et indivision forcée : deux/millièmes (2/1.000) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.



Propriétaires des biens suivants dans ledit immeuble :

- **L'APPARTEMENT** sis au premier étage côté droit en faisant face à l'immeuble depuis la rue, dénommé « **LOT 4** » portant le numéro parcellaire et comprenant ;
  - en propriété privative et exclusive : les locaux qui le composent;
  - en copropriété et indivision forcée : cent sept/millièmes (107/1.000) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.
  
- **LA CAVE numérotée 14** sise au sous-sol, portant le numéro parcellaire et comprenant :
  - en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;
  - en copropriété et indivision forcée : trois/millièmes (3/1.000) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

Propriétaire des biens suivants dans ledit immeuble :

- **L'APPARTEMENT** sis au deuxième étage côté gauche en faisant face à l'immeuble depuis la rue, dénommé « **LOT 5** » portant le numéro parcellaire et comprenant ;
  - en propriété privative et exclusive : les locaux qui le composent ;
  - en copropriété et indivision forcée : cent quatorze/millièmes (114/1.000) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.
  
- **LA CAVE** numérotée 3 sise au sous-sol, portant le numéro parcellaire et comprenant ;
  - en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;
  - en copropriété et indivision forcée : deux/millièmes (2/1.000) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.
  
- **LA CAVE** numérotée 4 sises au sous-sol, portant le numéro parcellaire et comprenant :
  - en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;
  - en copropriété et indivision forcée : deux/millièmes (2/1.000) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

Propriétaire des biens suivants dans ledit immeuble :

- **L'APPARTEMENT** sis au deuxième étage côté droit en faisant face à l'immeuble depuis la rue, dénommé « **LOT 6** », portant le numéro parcellaire et comprenant :
  - en propriété privative et exclusive : les locaux qui le composent ;
  - en copropriété et indivision forcée : cent sept/millièmes (107/1.000) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.
  
- **LA CAVE** numérotée 13 sise au sous-sol, portant le numéro parcellaire et comprenant :
  - en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;
  - en copropriété et indivision forcée : trois/millièmes (3/1.000) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

Ici représentée \_\_\_\_\_ par \_\_\_\_\_

Propriétaire des biens suivants dans ledit immeuble :

- **L'APPARTEMENT sis au troisième étage côté gauche en faisant face à l'immeuble depuis la rue, dénommé « LOT 7 », portant le numéro parcellaire \_\_\_\_\_ et comprenant :**

- en propriété privative et exclusive : les locaux qui le composent ;  
 - en copropriété et indivision forcée : cent trois/millièmes (103/1.000) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

- **L'APPARTEMENT sis au troisième étage côté droit en faisant face à l'immeuble depuis la rue, dénommé « LOT 8 », portant le numéro parcellaire \_\_\_\_\_ et comprenant :**

- en propriété privative et exclusive : les locaux qui le composent ;  
 - en copropriété et indivision forcée : nonante-sept/millièmes (97/1.000) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

- **LA CAVE numérotée 9 sise au sous-sol, portant le numéro parcellaire \_\_\_\_\_ et comprenant :**

- en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;  
 - en copropriété et indivision forcée : trois/millièmes (3/1.000) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

- **LA CAVE numérotée 10 sise au sous-sol, portant le numéro parcellaire \_\_\_\_\_ et comprenant :**

- en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;  
 - en copropriété et indivision forcée : trois/millièmes (3/1.000) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

- **LA CAVE numérotée 11 sise au sous-sol, portant le numéro parcellaire \_\_\_\_\_ et comprenant :**

- en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;  
 - en copropriété et indivision forcée : trois/millièmes (3/1.000) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

- **LA CAVE numérotée 12 sise au sous-sol, portant le numéro parcellaire \_\_\_\_\_ et comprenant :**

- en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;  
 - en copropriété et indivision forcée : trois/millièmes (3/1.000) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

Ci-après dénommés "le comparant".

Mention légale

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



LEQUEL COMPARANT, préalablement à la modification des statuts de copropriété de l'immeuble, objets des présentes, nous déclare qu'il est propriétaire dudit immeuble situé à Forest, rue du Monténégro, 174, cadastré selon titre et extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an :

pour une superficie d'1 are 97 centiares, plus amplement décrit ci-après.

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

L'immeuble ci-après décrit a été placé sous le régime de copropriété et d'indivision forcée, conformément à la loi, et plus précisément par application des articles 3.84 à 3.100 du Code civil aux termes d'un acte reçu par le notaire Valérie BRUYAUX, à 1050 Bruxelles, en date du 20 avril 2018 transcrit au bureau de sécurité juridique de Bruxelles 2, formalité numéro 49-T-26/04/2018-05179.

Cet acte comportait les mentions suivantes :

#### « 4. Autorisations

*1.- Les propriétaires des LOTS 1 et 2 au rez-de-chaussée sont autorisés à aménager en duplex à usage d'habitation leurs lots respectifs au rez-de-chaussée et au sous-sol, moyennant obtention préalable du permis d'urbanisme qui serait requis, conformément à celui-ci, dans le respect des règles de l'Art, à leurs frais et sous leur responsabilité exclusive, à l'entière décharge des autres copropriétaires, sans avoir à demander l'autorisation préalable de l'assemblée générale.*

*2.- Les propriétaires des LOT 7 et 8 au troisième étage sont autorisés à surélever l'immeuble d'un ou plusieurs niveaux, en créant un ou plusieurs nouveaux lots privatifs, au-dessus de leur lot respectif et dont ils deviendront seuls propriétaires, et ce, de commun accord entre eux, à leurs frais exclusifs et sous leur entière responsabilité tant en ce qui concerne les parties privatives que les parties communes de l'immeuble, de même qu'à l'égard des propriétés voisines et de leurs occupants, sans intervention des autres copropriétaires de l'immeuble et sans avoir à obtenir l'autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires, mais moyennant l'obtention préalable des autorisations des autorités compétentes requises à cet effet, et ce en se conformant aux permis obtenus et dans le respect des règles de l'Art.*

*Les propriétaires des LOTS 7 et 8 devront justifier, à première demande du syndic et des autres copropriétaires et occupants de l'immeuble, de l'obtention des permis requis.*

*Ils veilleront à limiter autant que possible les désagréments pour les occupants de l'immeuble, auxquels ils communiqueront le planning des travaux au moins un mois à l'avance.*

*Ils supporteront seuls tous les frais, droits et honoraires d'établissement des nouveaux plans et quotités par un géomètre et de l'acte de base modificatif aux termes duquel les quotes-parts des parties communes de l'immeuble, dont le terrain, seront nouvellement réparties entre les différents lots privatifs de l'immeuble.*

*Le coût des travaux aux parties communes dans le cadre de la réalisation de ce projet sera entièrement pris en charge par les propriétaires des LOTS 7 et 8, en ce compris les travaux relatifs à la nouvelle toiture de l'immeuble et tous autres travaux concernant les façades et les autres parties communes de l'immeuble dans le cadre de la construction du ou des nouveaux lots privatifs supplémentaires, sans intervention des autres copropriétaires.*

*Les LOTS 7 et 8 resteront responsables de la toiture commune de l'immeuble, ainsi que des parties des façades concernées par ces travaux, pendant le délai de la garantie décennale et dans les limites d'une garantie décennale, en cas de défaut ou de faillite de l'entrepreneur.*

*Passé ce délai, toutes charges y relatives seront supportées par*

tous les copropriétaires à titre de charges communes comme stipulé dans l'acte de base.

*En outre, les propriétaires des LOTS 7 et 8 supporteront seuls le rachat de la mitoyenneté avec les propriétés voisines, sans intervention des autres copropriétaires.*

*Tous les propriétaires des LOTS 7 et 8 seront solidairement et indivisiblement responsables dans le cadre de ce qui précède. »*

Le comparant des lots 7 et 8, a obtenu un permis d'urbanisme référence \_\_\_\_\_ délivré par la commune de Forest le 10 juin 2021.

Ce permis a pour objet de rehausser le bâtiment d'un niveau, d'augmenter le nombre de logements de 6 à 7 et réaliser une terrasse.

Cette situation a pour conséquence de devoir modifier l'acte de base initial.

Le comparant a requis le notaire soussigné de remplacer ledit acte du 20 avril 2018 par le présent acte. Toutefois, la répartition des charges communes continuera à s'effectuer selon les quotités fixées dans l'acte du 20 avril 2018 jusqu'à la réception provisoire des travaux de construction du nouvel étage.

L'immeuble comprend moins de vingt lots privatifs.

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

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

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

- les plans de l'immeuble ;
- un tableau des quotités dans les parties communes établi sur base d'un rapport dressé par \_\_\_\_\_ Géomètre-Expert, agissant pour compte de la société sous forme de srl BETOP, drève de la Chartre 11 à 1083 Ganshoren, le 22 décembre 2021, qui restera ci-annexé après avoir été lu partiellement, commenté, daté et signé par le comparant et nous notaire, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte ;

Ces plans dont le comparant demande la transcription, ont été déposés à l'Administration de la Documentation patrimoniale sous la référence 21007/10294.

#### **Servitudes**

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

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent ; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du propriétaire consacrée par les articles 3.119 et suivants du Code civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre et des ouvertures ne se trouvant pas à distance légale ;
- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute



nature (eaux pluviales et résiduares - 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. Le comparant déclare que leurs titres de propriété, ne contiennent ni servitudes, ni conditions spéciales, à l'exception de celles reprises dans l'acte de base du 20 avril 2018 et ci-après littéralement reproduites :

*« 2. Les « LOTS 7 et 8 » seront grevés d'une servitude de passage pour l'accès à la toiture de l'immeuble, pour les travaux d'entretien et/ou de réparations.*

*3.- Le titre de propriété de la comparante, à savoir l'acte de vente reçu par les Notaires Valérie Bruyaux soussignée et Catherine Hatert, Saint-Josse-ten-Noode, le vingt avril deux mil dix-huit, mentionne textuellement les conditions suivantes :*

*« L'acte précité du notaire Berckmans, contient les stipulations suivantes :*

*« « Le mur qui sépare le fond du terrain présentement vendu de l'immeuble de est établi sur sol mitoyen mais appartient totalement à*

*ces derniers.*

*Il ne pourra être établi sur le terrain précité aucun débit de boissons ni de houille ou aucune des industries incommodes ou insalubres qui figurent dans la première classe de la nomenclature donnée par l'arrêté Royal du vingt-neuf janvier mil huit cent nonante-trois et dans les arrêtés postérieurs en cette matière, sans l'autorisation de la société venderesse et sous réserve des autorisations à donner par les autorités compétentes.*

*Par dérogation à cette clause qui interdit un débit de boissons dans l'immeuble à ériger sur le terrain précité, cette autorisation sera accordée à la condition expresse et formelle qu'il ne sera débité d'autres bières de fermentation basse que celles provenant de la Brasserie Wielemans Ceuppens.*

*L'acquéreur s'engage à payer en temps utile, dans le cas où il construirait, la mitoyenneté des murs établis ou à établir par les voisins.*

*Il se conformera en outre aux clauses et conditions du cahier des charges en usage pour les ventes de terrains à bâtir faites par la société venderesse et notamment ne pourra construire de maisons de moins de deux étages.*

*Il ne pourra construire en retrait de l'alignement.*

*Le plan et la façade de la construction projetée devront être approuvés au préalable par les vendeurs. » »*

*Les acquéreurs au présent acte sont subrogés dans tous les droits et obligations des vendeurs relativement aux conditions et ci-dessus reproduites.*

*La présente vente ne comprend pas la mitoyenneté du pignon de l'immeuble objet des présentes vers l'immeuble devant porter le n° 176.*

*Ladite mitoyenneté reste la propriété des vendeurs. »*

Tout propriétaire d'un lot privatif dans l'immeuble sera subrogé dans tous les droits et obligations du comparant résultant de ces stipulations, pour autant qu'elles soient encore d'application et concernent l'immeuble objet du présent acte.

Le comparant déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autre condition spéciale ou servitude sur le bien et que, personnellement, elle n'en a conféré aucune, sous réserve de celle mentionnées dans le présent acte ou qui en résulteront.

Le comparant décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

## STATUT ADMINISTRATIF

### Renseignements urbanistiques

En application de l'article 275 du COBAT, il a été demandé à la commune de Forest de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien.

La réponse de la commune de Forest, en date du 04 février 2022 (ref: RU22798\_M), stipule littéralement ce qui suit :

« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 06/12/2021 concernant le bien sis Rue Monténégro 174, cadastré 21007A0039/00D005, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

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

##### **1°) En ce qui concerne la destination :**

- Le bien se situe au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en zones mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
- Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).

- Le bien ne se situe pas dans le périmètre du permis de lotir (PL) ;

Les zones et les prescriptions littérales du PRAS et du PAD sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site Internet suivant : [www.brugis.be](http://www.brugis.be), leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

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

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT),
- Les prescriptions du PRAS précité ;
- Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (CASBA) est consultable à l'adresse Internet suivante : <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm> ;
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) suivant : Règlement sur les bâtisses et la voirie arrêté par le Conseil Communal du 23 janvier 1911 modifié le 1er août 1927 ;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme spécifique ou zone (RCUS ou RCUZ) suivant : Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales arrêté par le Conseil Communal du 03 mars 2009 et publié par extrait au moniteur belge le 18 septembre 2009

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

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

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

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article



333 du CoBAT). Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.

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

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

- Pas d'information ;

8°) Autres renseignements :

- Le bien est compris dans le contrat de quartier suivant : *Wiel-sur-Senne* ;

- Le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine suivant : « *Avenue du Roi* »

- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 1 5° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site Internet : [www.bruxellesenvironnement.be](http://www.bruxellesenvironnement.be) ;

- Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;

- Le bien se situe en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation (EDRLR) ;

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

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

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

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

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

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

**Urbanisme**

N° de dossier	objet	Décision	Date
PU 12810	Maisons n°174, 174A 174B	Délivrer	09/08/1935
PU 27003	Rehausser le bâtiment d'un niveau, augmenter le nombre de logements de 6 à 7 logements et réaliser une terrasse	Délivrer sous conditions	10/06/2021
PU 27002	Modifier la façade à rue et mettre en conformité l'extension des logements du rez-de-chaussée en modifiant la destination de commerce en logement au rez-de-chaussée côté rue et l'aménagement d'une partie des caves et la réalisation d'annexes	Refuser	16/09/2021

**Environnement /**

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demandes, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région).

**2°) En ce qui concerne :**

- La destination urbanistique licite de ce bien : **logement sis au 4<sup>ème</sup> étage (en retrait) sous réserve de la réalisation du permis PU27003 endéans les délais légaux**

- La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien :

Bâtiment	Localisation	Destination	Nombre	Commentaire
Maison mitoyenne	Sous-sol	Logement (locaux annexes)	1	Caves et communs
	Rez-de-chaussée	Commerce	2	Avec pièces de vie attenantes accessoires aux commerces
	Du 1 <sup>er</sup> au 3 <sup>ème</sup> étage	Logement	6	2 logements/étage
	4 <sup>ème</sup> étage (en recul)	Logement	1	Sous réserve de la réalisation du permis PU27003 endéans les délais légaux

- S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements : 7

Au vu de l'analyse de la situation actuelle et de la confrontation de celle-ci avec nos dossiers d'archives, il semblerait que des actes et travaux aient été réalisés sans que nous puissions trouver trace de celles-ci dans nos archives, à savoir la construction d'annexes au rez-de-chaussée. Nous vous informons que ces actes et travaux sont soumis à l'octroi préalable d'un permis d'urbanisme.

Dès lors, il y aurait lieu, soit de rétablir la situation dans son état initial, soit d'introduire une demande de permis afin de mettre en conformité la situation. En outre, nous vous rappelons que nous ne pouvons préjuger de l'issue d'une telle demande.

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

L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction. »

**Gestion des sols pollués**

Le comparant reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du 07 janvier 2022 et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit : « *Catégorie Aucune : La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol* »

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



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

## TITRE I - ACTE DE BASE

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

#### **I. Description de l'ensemble immobilier**

##### **COMMUNE DE FOREST – Première Division**

Une maison avec dépendance et terrain, sis rue du Monténégro, numéro 174, cadastré selon titre et extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an , pour une superficie d'1 are 97 centiares.

#### **III. Mise sous le régime de la copropriété forcée**

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

- d'une part, en parties privatives appelées "appartement", "cave", ou de manière générale "lot privatif", qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire;
- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en mille cent quarante-sept/mille cent quarante-septièmes indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

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

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

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou toute constitution de

droits réels grevant un lot privatif emportera non seulement aliénation ou charge de la propriété privative mais aussi de la quote-part des parties communes qui y est inséparablement attachée.

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

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

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

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

**COMMUNE DE FOREST - première division**

Dans une maison avec dépendances et terrain, sise rue du Montenegro 174, cadastrée selon titre section A, numéro 39 V 2 et pour une superficie d'un are nonante-sept centiares (1a 97ca) et selon extrait récent de la matrice cadastrale pour une contenance de un are nonante-sept centiares (1a 97ca) :



- **L'APPARTEMENT sis au rez-de-chaussée côté gauche en faisant face à l'immeuble depuis la rue, dénommé « LOT 1 », portant le numéro parcellaire et comprenant :**
  - **en propriété privative et exclusive :**
    - au sous-sol : les locaux qui le composent dans la partie arrière gauche de l'immeuble ;
    - au rez-de-chaussée : les locaux qui le composent dans la partie gauche de l'immeuble ;
  - **en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien :** le jardin sis à l'arrière ;
  - **en copropriété et indivision forcée :** cent cinquante-quatre/mille cent quarante-septièmes (154/1.147<sup>o</sup>) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.
- **L'APPARTEMENT sis au rez-de-chaussée côté droit en faisant face à l'immeuble depuis la rue, dénommé « LOT 2 », portant le numéro parcellaire et comprenant :**
  - **en propriété privative et exclusive :**
    - au sous-sol : les locaux qui le composent dans la partie arrière droite de l'immeuble ;
    - au rez-de-chaussée : les locaux qui le composent dans la partie droite de l'immeuble ;
  - **en copropriété et indivision forcée :** cent septante/ mille cent quarante-septièmes (170/1.147<sup>o</sup>) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.
- **L'APPARTEMENT sis au premier étage côté gauche en faisant face à l'immeuble depuis la rue, dénommé « LOT 3 », portant le numéro parcellaire et comprenant :**
  - **en propriété privative et exclusive :** les locaux qui le composent ;
  - **en copropriété et indivision forcée :** cent quatorze/ mille cent quarante-septièmes (114/1.147<sup>o</sup>) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.
- **L'APPARTEMENT sis au premier étage côté droit en faisant face à l'immeuble depuis la rue, dénommé « LOT 4 », portant le numéro parcellaire**

et comprenant :

- en propriété privative et exclusive : les locaux qui le composent ;
- en copropriété et indivision forcée : cent sept/ mille cent quarante-septièmes (107/1.147<sup>e</sup>) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.
- **L'APPARTEMENT sis au deuxième étage côté gauche en faisant face à l'immeuble depuis la rue, dénommé « LOT 5 », portant le numéro parcellaire**

et comprenant :

- en propriété privative et exclusive : les locaux qui le composent ;
- en copropriété et indivision forcée : cent quatorze/ mille cent quarante-septièmes (114/1.147<sup>e</sup>) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.
- **L'APPARTEMENT sis au deuxième étage côté droit en faisant face à l'immeuble depuis la rue, dénommé « LOT 6 », portant le numéro parcellaire**

et comprenant :

- en propriété privative et exclusive : les locaux qui le composent ;
- en copropriété et indivision forcée : cent sept/ mille cent quarante-septièmes (107/1.147<sup>e</sup>) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.
- **L'APPARTEMENT sis au troisième étage côté gauche en faisant face à l'immeuble depuis la rue, dénommé « LOT 7 », portant le numéro parcellaire**

et comprenant :

- en propriété privative et exclusive : les locaux qui le composent ;
- en copropriété et indivision forcée : cent trois/ mille cent quarante-septièmes (103/1.147<sup>e</sup>) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.
- **L'APPARTEMENT sis au troisième étage côté droit en faisant face à l'immeuble depuis la rue, dénommé « LOT 8 », portant le numéro parcellaire**

et comprenant :

- en propriété privative et exclusive : les locaux qui le composent ;
- en copropriété et indivision forcée : nonante-sept/ mille cent quarante-septièmes (97/1.147<sup>e</sup>) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.
- **L'APPARTEMENT sis au quatrième étage, dénommé « LOT 9 », portant le numéro parcellaire**

et comprenant :

- en propriété privative et exclusive : les locaux qui le composent ;
- en jouissance privative et exclusive : la terrasse
- en copropriété et indivision forcée : cent quarante-sept / mille cent quarante-septièmes (147/1.147<sup>e</sup>) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.
- **LA CAVE numérotée 1 sise au sous-sol, portant le numéro parcellaire**

et comprenant :

- en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;
- en copropriété et indivision forcée : deux/ mille cent quarante-septièmes (2/1.000) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.
- **LA CAVE numérotée 2 sise au sous-sol, portant le numéro parcellaire**

et comprenant :

- en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;
- en copropriété et indivision forcée : deux/ mille cent quarante-septièmes (2/1.147<sup>e</sup>) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.
- **LA CAVE numérotée 3 sise au sous-sol, portant le numéro parcellaire**

et comprenant :

- en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;
- en copropriété et indivision forcée : deux/ mille cent quarante-septièmes (2/1.000) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.
- **LA CAVE numérotée 4 sise au sous-sol, portant le numéro parcellaire**

et comprenant :

- en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;
- en copropriété et indivision forcée : deux/ mille cent quarante-septièmes (2/1.147<sup>e</sup>) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.
- **LA CAVE numérotée 5 sise au sous-sol, portant le numéro parcellaire**

P0005 et comprenant :

- en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;
  - en copropriété et indivision forcée : deux/ mille cent quarante-septièmes (2/1.000) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.
  - LA CAVE numérotée 6 sise au sous-sol, portant le numéro parcellaire et comprenant :
  - en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;
  - en copropriété et indivision forcée : deux/ mille cent quarante-septièmes (2/1.147°) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.
  - LA CAVE numérotée 7 sise au sous-sol, portant le numéro parcellaire et comprenant :
  - en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;
  - en copropriété et indivision forcée : deux/ mille cent quarante-septièmes (2/1.147°) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.
  - LA CAVE numérotée 8 sise au sous-sol, portant le numéro parcellaire et comprenant :
  - en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;
  - en copropriété et indivision forcée : deux/ mille cent quarante-septièmes (2/1.147°) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.
  - LA CAVE numérotée 9 sise au sous-sol, portant le numéro parcellaire et comprenant :
  - en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;
  - en copropriété et indivision forcée : trois/ mille cent quarante-septièmes (3/1.147°) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.
  - LA CAVE numérotée 10 sise au sous-sol, portant le numéro parcellaire et comprenant :
  - en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;
  - en copropriété et indivision forcée : trois/ mille cent quarante-septièmes (3/1.147°) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.
  - LA CAVE numérotée 11 sise au sous-sol, portant le numéro parcellaire et comprenant :
  - en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;
  - en copropriété et indivision forcée : trois/ mille cent quarante-septièmes (3/1.147°) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.
  - LA CAVE numérotée 12 sise au sous-sol, portant le numéro parcellaire et comprenant :
  - en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;
  - en copropriété et indivision forcée : trois/ mille cent quarante-septièmes (3/1.147°) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.
  - LA CAVE numérotée 13 sise au sous-sol, portant le numéro parcellaire et comprenant :
  - en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;
  - en copropriété et indivision forcée : trois/ mille cent quarante-septièmes (3/1.147°) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.
  - LA CAVE numérotée 14 sise au sous-sol, portant le numéro parcellaire et comprenant :
  - en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;
  - en copropriété et indivision forcée : trois/ mille cent quarante-septièmes (3/1.147°) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.
- Ensemble : les mille cent quarante-sept / mille cent quarante-septièmes (1.147/1.147°) des parties communes de l'ensemble immobilier, en ce compris le terrain.



## 2. Récapitulatif de la répartition des charges communes

LOT 1 : cent cinquante-quatre/ mille cent quarante-septièmes	154/1.147°
LOT 2 : cent septante/ mille cent quarante-septièmes	170/1.147°
LOT 3 : cent quatorze/mille cent quarante-septièmes	114/1.147°
LOT 4 : cent sept/ mille cent quarante-septièmes	107/1.147°
LOT 5 : cent quatorze/ mille cent quarante-septièmes	114/1.147°
LOT 6 : cent sept /mille cent quarante-septièmes	107/1.147°
LOT 7 : cent trois /mille cent quarante-septièmes	103/1.147°
LOT 8 : nonante-sept /mille cent quarante-septièmes	97/1.147°
LOT 9 : cent quarante-sept/mille cent quarante-septièmes 97/1.147°	147/1.147°
CAVE 1 : deux /mille cent quarante-septièmes	2/1.147°
CAVE 2 : deux /mille cent quarante-septièmes	2/1.147°
CAVE 3 : deux /mille cent quarante-septièmes	2/1.147°
CAVE 4 : deux /mille cent quarante-septièmes	2/1.147°
CAVE 5 : deux /mille cent quarante-septièmes	2/1.147°
CAVE 6 : deux mille cent quarante-septièmes	2/1.147°
CAVE 7 : deux /mille cent quarante-septièmes	2/1.147°
CAVE 8 : deux /mille cent quarante-septièmes	2/1.147°
CAVE 9 : trois /mille cent quarante-septièmes	3/1.147°
CAVE 10 : trois /mille cent quarante-septièmes	3/1.147°
CAVE 11 : trois /mille cent quarante-septièmes	3/1.147°
CAVE 12 : trois /mille cent quarante-septièmes	3/1.147°
CAVE 13 : trois /mille cent quarante-septièmes	3/1.147°
CAVE 14 : trois /mille cent quarante-septièmes	3/1.147°
Ensemble : mille cent quarante-sept /mille cent quarante-septièmes	1.147/1.147°

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

Conformément à l'article 3.85, §1er, du Code civil, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie nette au sol, de son affectation et de sa situation, sur la base du rapport motivé, établi par Monsieur

Géomètre-Expert exerçant sa profession au sein de la SRL

BETOP, à 1083 Bruxelles, drève de la Charte, 11, le 22 décembre 2021.

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

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

Il est formellement stipulé que la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sauf dans les cas prévus à l'article 3.88, §3, alinéa 2 du Code civil.

Toutefois :

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

- lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux, de la division ou de la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété. La nouvelle répartition des quotes-parts dans les parties communes sera constatée par acte authentique à recevoir par le notaire désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

#### IV. Autorisations

**1.- Les propriétaires des LOTS 1 et 2 au rez-de-chaussée** sont autorisés à aménager en duplex à usage d'habitation leurs lots respectifs au rez-de-chaussée et au sous-sol, moyennant obtention préalable du permis d'urbanisme qui serait requis, conformément à celui-ci, dans le respect des règles de l'Art, à leurs frais et sous leur responsabilité exclusive, à l'entière décharge des autres copropriétaires, sans avoir à demander l'autorisation préalable de l'assemblée générale.

**2.- Les propriétaires des LOT 7 et 8 au troisième étage** ont été autorisés à surélever l'immeuble d'un ou plusieurs niveaux, en créant un ou plusieurs nouveaux lots privatifs, au-dessus de leur lot respectif et dont ils deviendront seuls propriétaires, et ce, de commun accord entre eux, à leurs frais exclusifs et sous leur entière responsabilité tant en ce qui concerne les parties privatives que les parties communes de l'immeuble, de même qu'à l'égard des propriétés voisines et de leurs occupants, sans intervention des autres copropriétaires de l'immeuble et sans avoir à obtenir l'autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires, mais moyennant l'obtention préalable des autorisations des autorités compétentes requises à cet effet, et ce en se conformant aux permis obtenus et dans le respect des règles de l'Art.

Les propriétaires des LOTS 7 et 8 devront justifier, à première demande du syndic et des autres copropriétaires et occupants de l'immeuble, de l'obtention des permis requis.

Les propriétaires du LOT 9 veilleront à limiter autant que possible les désagréments pour les occupants de l'immeuble, auxquels ils communiqueront le planning des travaux au moins un mois à l'avance.

Les propriétaires des LOTS 7 et 8 supporteront seuls tous les frais, droits et honoraires d'établissement des nouveaux plans et quotités par un géomètre et du présent acte de base modificatif aux termes duquel les quotes-parts des parties communes de l'immeuble, dont le terrain, sont nouvellement réparties entre les différents lots privatifs de l'immeuble.

Le coût des travaux aux parties communes dans le cadre de la réalisation de ce projet sera entièrement pris en charge par les propriétaires du LOTS 9, en ce compris les travaux relatifs à la nouvelle toiture de l'immeuble et tous autres travaux concernant les façades et les autres parties communes de l'immeuble dans le cadre de la construction du nouveau LOT 9, sans intervention des autres copropriétaires.

Le LOT 9 restera responsable de la toiture commune de l'immeuble, ainsi que des parties des façades concernées par ces travaux, pendant le délai de la garantie décennale et dans les limites d'une garantie décennale, en cas de défaut ou de faillite de l'entrepreneur.

Passé ce délai, toutes charges y relatives seront supportées par tous les copropriétaires à titre de charges communes comme stipulé dans le présent acte



de base.

En outre, les propriétaires du LOT 9 supporteront seuls le rachat de la mitoyenneté avec les propriétés voisines, sans intervention des autres copropriétaires.

Tous les propriétaires du LOT 9 seront solidairement et indivisiblement responsables dans le cadre de ce qui précède.

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

**1. SOL ET SOUS-SOL**

Toute la parcelle bâtie et non bâtie et le terrain en sous-sol sont communs, nonobstant, le cas échéant, l'usage privatif du jardin.

**2. GROS MURS**

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

**3. MURS INTÉRIEURS SÉPARANT DES LOTS PRIVATIFS**

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

**4. MURS EXTÉRIEURS SÉPARANT LOCAUX PRIVATIFS ET LOCAUX COMMUNS**

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

**5. MURS INTÉRIEURS D'UN LOT PRIVATIF**

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

**6. MURS (REVÊTEMENTS ET ENDUITS)**

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

**7. PLAFONDS ET PLANCHERS - GROS-ŒUVRE**

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

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

**11. FAÇADES**

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

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

**12. ESCALIER**

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

Il faut entendre par "escalier", non seulement les marches en pierre, granito ou autre, mais tout ce qui en constitue l'accessoire comme la cage d'escalier, la

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

### 13. CANALISATIONS - RACCORDEMENTS GÉNÉRAUX

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

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

### 14. ELECTRICITÉ - TÉLÉDISTRIBUTION - ANTENNES

Constitue une partie commune l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre-portes automatiques ...) desservant, par exemple, l'entrée, 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, le local vélos/poussettes et les parties communes en général.

Est également commun le circuit de télédistribution.

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

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

### 15. LOCAUX À USAGE COMMUN

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

Il est établi que ce ou ces locaux doivent conserver leur affectation.

### 16. TERRASSE

La terrasse ainsi que ses 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 l'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 le revêtement de la terrasse de manière prudente et raisonnable. Ce renouvellement devra être exécuté avec des matériaux, au moins, de qualité similaire à l'ancien revêtement au choix du copropriétaire concerné dans le respect de l'harmonie de l'immeuble.

### 17. JARDIN

Le jardin à l'arrière de l'immeuble est commun.

Il est attribué aux propriétaires du lot 1 du rez-de-chaussée, à titre de servitude, l'usage exclusif et perpétuel de la partie de sol commun non bâtie, aménagée en jardin, telles que reprises sous hachurés vert au plan annexé au présent acte. Cet usage constitue un élément privatif lié indissociablement au lot privatif qui en dispose. Malgré son affectation, cette partie du sol conserve son statut de partie commune.

### 18. CHAUFFAGE

Chaque appartement dispose d'une installation de chauffage individuelle et donc privative.



### 19. PRÉSUMPTION

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

### 20. 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.

### 21. 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.

### 22. 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.

### 23. TENTES SOLAIRES

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

## TITRE II - REGLEMENT DE COPROPRIETE

### CHAPITRE I - EXPOSÉ GÉNÉRAL

#### Article 1. - Définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend notamment :

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

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

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

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

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

Les lots privatifs sont destinés uniquement à usage principal d'habitation - conformément à leur affectation urbanistique-, non exclusif dans les lieux d'une

profession libérale ou d'une activité professionnelle à titre accessoire et non susceptible de causer un trouble de voisinage, sans préjudice des autorisations administratives qui seraient requises.

Toute modification d'affectation devra être portée à la connaissance du syndic, avec copie des permis lorsqu'ils sont requis, par lettre recommandée quinze jours au moins avant le commencement des travaux ou, à défaut de travaux, avant le début du changement d'affectation ; la contravention à cette obligation d'avertissement sera passible d'une amende à fixer par l'assemblée générale.

Toute autre modification de la destination de l'ensemble immobilier ou d'une partie de celui-ci requiert la majorité des quatre/cinquièmes des voix présentes ou représentées.

### Article 3. - Jouissance des parties privatives

#### *a) Principes*

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

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

Les copropriétaires et autres occupants de l'immeuble devront toujours occuper l'immeuble et en jouir de manière prudente et raisonnable.

Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service ou celui de leurs visiteurs.

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

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

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

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

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

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

#### *b) Accès au toit*

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



*c) Distribution intérieure des locaux*

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

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

*d) Travaux dans les lots privatifs*

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

*e) Installations particulières*

Les propriétaires peuvent établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil, de télévision ou d'ordinateur, mais en se conformant au règlement d'ordre intérieur. La sonnerie du téléphone doit être installée de façon à ne pas troubler les occupants des locaux privatifs voisins. Les fils ne peuvent emprunter les façades de l'immeuble.

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

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

*f) Emménagements - Déménagements*

Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic, qui doit en outre être prévenu au moins cinq jours ouvrables à l'avance. Toute dégradation commise aux parties communes de l'immeuble sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

*g) Inaction d'un copropriétaire*

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

Article 4. - Limites de la jouissance des parties privatives

*a) Harmonie*

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

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

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

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, et façades, ni enseignes, réclames, linges et autres objets quelconques.

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

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

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

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

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

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

*c) Terrasses*

Le propriétaire concerné a l'obligation d'entretenir le revêtement et les décharges des eaux de la terrasse, de façon à permettre un écoulement normal.

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

La terrasse ne peut être séparé du lot 9 auquel il se trouve rattaché.

*d) Jardin à usage privatif*

Lorsque l'usage exclusif et perpétuel du jardin a été attribué à l'un des copropriétaires, il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets - à l'exception de meubles de jardin - et d'y effectuer des plantations d'une hauteur supérieure à deux mètres.

Il est expressément précisé que :

1° l'indemnité d'expropriation relative à la partie du sol frappé d'usage exclusif revient à l'association des copropriétaires ;

2° l'indemnité pour cession de mitoyenneté due par un voisin revient à l'association des copropriétaires ;

3° le droit d'usage exclusif ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

*e) Publicité*

Il est interdit, de faire de la publicité sur l'immeuble.

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

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

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

Dans l'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 de ces lots, présents ou représentés.

*f) Location*

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

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

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

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

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

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

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

*g) Caves*

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

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

*h) Animaux*

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

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance peut être retirée pour l'animal dont il s'agit par décision du syndic. Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à cette décision oblige le contrevenant au paiement d'une somme déterminée préalablement par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des 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.

*i) Informations au syndic*

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

*j) Interdiction de dépôt de matières dangereuses et autres*

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

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

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

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

Dans le cas prévu à l'article 3.82 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 2 de l'article 3.82 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 3.82, §2 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, 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 situés 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 ne peut se faire que pour autant que les permis à ce requis aient été délivrés au préalable et pour autant qu'elle soit effectuée suivant 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, sauf permis d'urbanisme, 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 comme à l'origine, moyennant respect des mêmes conditions que celles prévues pour la réunion des lots.

### **CHAPITRE III - TRAVAUX, RÉPARATIONS ET ENTRETIEN**

#### Article 6. - Généralités

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

#### Article 7. - Genre de réparations et travaux

Les travaux sont répartis en deux catégories :

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

#### Article 8. - Actes conservatoires et d'administration provisoire

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

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

#### Article 9. - Autres réparations ou travaux

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

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

#### Article 10. - Servitudes relatives aux travaux

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs lots privatifs (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et

nettoyage des parties communes ; il en est de même pour les contrôles éventuels des canalisations privatives, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

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

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

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif à un mandataire habitant la région de Bruxelles-Capitale, 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 échafaudages.

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

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

#### Article 11. - Nettoyage

Le service de nettoyage des parties communes 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.

Toutefois, chaque occupant de l'immeuble devra veiller personnellement à l'évacuation de ses poubelles aux jours, heures et conditions fixés à cet effet. S'il existe un local poubelles commun, chaque occupant pourra y déposer proprement et provisoirement ses poubelles mais devra prendre ses dispositions afin de les faire évacuer lors du prochain enlèvement des immondices ; à cet effet, chaque occupant devra également veiller à déposer ses poubelles sur le trottoir aux jours et heures fixés à cet effet et en se conformant aux obligations de conditionnement/emballage et autres imposées, tenant compte des jours de collectes sélectives, de façon à conserver à l'immeuble son aspect propre. Tout manquement à ces obligations pourra donner lieu au paiement, par le contrevenant, d'une somme fixée par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix, à titre de dommages-intérêts, outre le paiement des frais d'enlèvement et de nettoyage qui en résulteraient.

Article 12. - Jardin

Les copropriétaires ayant l'usage exclusif du jardin au rez-de-chaussée doivent l'entretenir de manière régulière et de manière prudente et raisonnable.

**CHAPITRE IV - CHARGES COMMUNES**Article 13. - Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes

Les charges communes générales sont :

- a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires ; les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité, celles d'entretien et de réparation des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble;
- b) les frais d'administration, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, les frais de correspondance ;
- c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires ;
- d) les primes d'assurance des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ;
- e) les indemnités ou frais de procédures dues par la copropriété ;
- f) le cas échéant, les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

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

Article 14. - Chauffage

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

Article 15. - Eau

Chaque lot privatif est pourvu 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 alinéa 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 des charges communes.

Article 16. - Électricité

L'immeuble est pourvu d'un compteur pour l'éclairage des parties communes et caves. La consommation totale enregistrée par ce compteur, de même que la location du compteur, constituent une charge commune à répartir au prorata des quotes-parts des charges communes attribuées aux lots privatifs.

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants. Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par ces propriétaires ou occupants.

Article 17. - Impôts

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble soient directement établis par les pouvoirs publics sur chaque propriété privée, ces impôts sont répartis entre les

copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble.

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

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

De même, les frais qui seraient exposés par la copropriété pour la terrasse du lot 9 doivent être remboursés par le propriétaire concerné s'il est établi que les dégâts causés sont dus à son fait.

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

Article 19. - Recettes au profit des parties communes

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

Article 20. - Modification de la répartition des charges

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 21. - Cession d'un lot

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

Dans la perspective d'un acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, transmet au copropriétaire entrant, avant la signature de la convention ou, le cas échéant,

l'offre d'achat ou la promesse d'achat, les informations et documents suivants que le syndic lui communique sur simple demande dans un délai de quinze jours :

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après ;
- 2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaire ou extrajudiciaire ainsi que les frais de transmission des informations requises par l'article 3.94 § 1 et §2 du Code civil ;
- 3° la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété ;
- 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété et les montants en jeu ;
- 5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années ;
- 6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

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

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

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

- 1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

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

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

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

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

Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le copropriétaire entrant est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion

de la convention et la passation de l'acte authentique, s'il disposait d'une procuration pour y assister.

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

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

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

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

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

3° les créances nées après la date de la transmission d'un lot à la suite d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de leur affectation à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

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

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot ou de démembrement entre vifs du droit de propriété sur un lot le notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle, et éventuellement future, des personnes concernées et, le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 3.87, § 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 3.94, §§ 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 3.94 et 3.95 du Code civil. Il devra, en outre, 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 3.94 et 3.95 du Code civil et du présent règlement de copropriété, il sera tenu responsable du paiement de tous les arriérés dus par le copropriétaire sortant à l'égard de l'association des copropriétaires, sans préjudice à tous recours qu'il pourrait avoir contre le copropriétaire sortant. Dans ce cas, l'association des copropriétaires ne disposera d'aucun droit qui serait de nature à nuire au copropriétaire entrant.

Article 22. - Fonds de roulement

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

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

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

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

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

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

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

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 à fixer par l'assemblée générale, calculée par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard est portée de plein droit à un montant supérieur à fixer par l'assemblée générale, calculée 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 « général ». 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 des sommes complémentaires à fixer par l'assemblée générale de tous les copropriétaires, pour le premier rappel, le deuxième rappel, la mise en demeure, ainsi que pour les frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'association des copropriétaires.

Il est loisible 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 seront reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois qui précède la date de l'assemblée fixant la somme.

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

$$\frac{\text{Indemnité de base multipliée par index nouveau}}{\text{Index de départ}}$$

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

Article 25. - Recouvrement des charges communes

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

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

a) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues. Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

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

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

donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété.

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

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

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

#### Article 26. - Comptes annuels du syndic

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

Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du ou des fonds de réserve visés aux articles 3.86 § 3 1° et 3.94, § 5 2°, les créances et les dettes des copropriétaires. L'assemblée générale, statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.

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

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

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

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

### **CHAPITRE V - ASSURANCES-RESPONSABILITÉ DOMMAGES À L'IMMEUBLE**

#### Article 27. - Généralités

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

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

assurance provisoire et à mettre ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale des copropriétaires, qu'il convoquera d'urgence, le cas échéant.

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

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

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

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

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

#### Article 28. - Types d'assurances

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

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

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

2° Assurance-responsabilité civile immeuble.

3° Assurance-responsabilité civile du syndic

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

4° Assurance du personnel salarié

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

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

#### Article 29. - Biens et capitaux à assurer

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

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

Article 30. - Assurances individuelles complémentaires

1. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur lot privatif, il leur appartient de les assurer pour leur compte personnel et à leurs frais.
2. De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance est faite pour un montant insuffisant ou qui souhaitent assurer d'autres périls, ont la faculté de souscrire pour leur compte personnel et à leurs frais une assurance complémentaire.
3. Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droits à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué par cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

Article 31. - Primes et surprimes

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

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

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

Article 32. - Responsabilité des occupants - Clause du bail

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

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

Article 33. - Franchises

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

- 1° l'association des copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune ;
- 2° le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif. Toutefois, si l'immeuble nécessite globalement des travaux d'entretien et de réparation, le propriétaire de ce lot ne sera tenu qu'au paiement de la franchise de base, l'éventuel franchise majorée étant à charge de l'association des copropriétaires.
- 3° les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.

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

Article 34. - Sinistres - Procédures et indemnités

1. - Le syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le syndic peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement, même dans un lot privatif.
2. - Le syndic, sans pouvoir les exécuter directement ou indirectement personnellement, supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement un lot privatif et que le copropriétaire souhaite s'en charger à ses risques et périls.
3. - En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurance sont encaissées par le syndic et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet s'il y a des dégâts aux parties privatives. Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou, pour les dégâts aux parties communes, l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle peut cependant être signée par le ou les propriétaires concernés par le dommage, si celui-ci n'a aucune conséquence directe ou indirecte sur les parties communes ; une copie doit en être remise au syndic.
4. - Les indemnités seront affectées par priorité à la réparation des dommages ou à la reconstruction de l'immeuble, si celle-ci a été décidée.
5. - Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value. Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal, majoré de quatre points pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.
6. - Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes, sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires.

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

1. - Par destruction de l'immeuble, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros-œuvre ou de la structure de l'immeuble.  
La destruction est totale si l'immeuble a été détruit entièrement ou à concurrence de nonante pour cent au moins. La destruction totale d'une annexe est assimilée à une destruction partielle.  
La destruction est partielle si elle affecte moins de nonante pour cent du gros-œuvre ou de la structure de l'immeuble.  
Sont notamment exclus de la notion de destruction :
  - les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives ;
  - les dommages qui ne concernent pas le gros-œuvre de l'immeuble.
2. - La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par un contrat d'assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurance; elle sera considérée comme équivalente à la destruction, la perte, atteignant au moins nonante pour cent de la valeur d'utilisation de l'immeuble en raison de sa vétusté et de ce qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture

ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est, soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa cession.

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

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

5. - L'assemblée générale statue :

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

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

Toutefois, l'assemblée générale décide à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés pour la démolition ou la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites à l'article 3.88 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 répartis entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

## CHAPITRE VI – ACTIONS EN JUSTICE

### Article 36.- Par l'association des copropriétaires

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

Nonobstant l'article 3.92, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges.

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

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

### Article 37.- Par un copropriétaire

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

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

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

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

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

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

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

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

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

Le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs. Le copropriétaire *défendeur* engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement non fondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

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

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

#### Article 38.- Par un occupant

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

Cette action doit être intentée dans les *deux mois* de la communication de la décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 3.93, §4 2° du Code civil et *au plus tard dans les quatre mois* de l'assemblée générale.

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

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

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

#### Article 40. - Arbitrage

Est réputée non écrite toute clause qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant l'application des articles 3.84 à 3.100 du Code Civil. Cela n'exclut pas l'application des articles 1724 et suivants du Code judiciaire sur la médiation ni celles des articles 1738 et suivants du Code judiciaire relatifs au droit collaboratif.

### **CHAPITRE VII. - OPPOSABILITE - INFORMATIONS**

#### Article 41. - Principes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1° en ce qui concerne *les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel*, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé à l'article 3.93, paragraphe 3 du Code Civil ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;

2° en ce qui concerne *les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot*, par la communication qui lui

en est faite, par lettre recommandée à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 3.87, § 12 du Code civil.

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

## **CHAPITRE VIII - CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ**

### Article 42- Conseil de copropriété

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 3.91 du Code civil. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.

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

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

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

## **CHAPITRE IX- COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES**

### Article 43.- Commissaires

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

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

Le syndic ne peut être commissaire aux comptes.

## **CHAPITRE X - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### Article 44. - Renvoi au Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 3.68 à 3.100 du Code civil. Les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur

sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

#### Article 45. - Langues

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé. Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

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

#### Article 46. - Règlement d'ordre intérieur

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

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.

### **TABLE DES MATIÈRES**

#### **TITRE I. - Acte de base**

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

- I. *Description de l'ensemble immobilier*
- II. *Origine de propriété trentenaire*
- III. *Mise sous le régime de la copropriété forcée*

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

- I. Description des parties privatives et fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative
- II. Récapitulatif de la répartition des charges communes
- III. Quotes-parts des lots privatifs dans les parties communes
- IV. Autorisations
- V. Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux. Détermination de leur caractère privatif ou commun
  1. Sol et sous-sol
  2. Gros murs
  3. Murs intérieurs séparant des lots privatifs
  4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs
  5. Murs intérieurs d'un lot privatif
  6. Murs (revêtements et enduits)
  7. Plafonds et planchers - Gros œuvre
  8. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits
  9. Cheminées
  10. Toit

11. Façades
12. Escalier
13. Canalisations - Raccordements généraux
14. Électricité - Télédistribution - Antennes
15. Locaux à usage commun
16. Terrasses
17. Jardin
18. Chauffage
19. Présomption
20. Parties privatives
21. Fenêtres
22. Portes palières
23. Tentes solaires

## **TITRE II. - Règlement de copropriété**

### **CHAPITRE I. - EXPOSÉ GÉNÉRAL**

Article 1. - Définition et portée

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

Article 2. - Destination des lots privatifs

Article 3. - Jouissance des parties privatives

- a) Principes
- b) Accès au toit
- c) Distribution intérieure des locaux
- d) Travaux dans les lots privatifs
- e) Installations particulières
- f) Emménagements - Déménagements
- g) Inaction d'un copropriétaire

Article 4. - Limites de la jouissance des parties privatives

- a) Harmonie
- b) Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes
- c) Terrasses
- d) Jardins à usage privatif
- e) Publicité
- f) Location
- g) Caves
- h) Animaux
- i) Informations au syndic
- j) Interdiction de dépôt de matières dangereuses et autres

Article 5. - Transformations - modifications des parties communes et privatives

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

### **CHAPITRE III. - TRAVAUX, RÉPARATIONS ET ENTRETIEN**

Article 6. - Généralités

Article 7. - Genre de réparations et travaux

Article 8. - Actes conservatoires et d'administration provisoire

Article 9. - Autres réparations ou travaux

Article 10. - Servitudes relatives aux travaux

Article 11. - Nettoyage

Article 12. - Jardins

### **CHAPITRE IV. - CHARGES COMMUNES**

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

Article 14. - Chauffage

Article 15. - Eau

Article 16. - Électricité

Article 17. - Impôts

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

Article 19. - Recettes au profit des parties communes

Article 20. - Modification de la répartition des charges

Article 21. - Cession d'un lot

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

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

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

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

e) Frais de transmission des informations

f) Arriérés de charges

g) Privilège

Article 22. - Fonds de roulement

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

Article 24. - Paiement des charges communes

Article 25. - Recouvrement des charges communes

Article 26. - Comptes annuels du syndic

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

Article 27. - Généralités

Article 28. - Types d'assurances

Article 29. - Biens et capitaux à assurer

Article 30. - Assurances individuelles complémentaires

Article 31. - Primes et surprimes

Article 32. - Responsabilité des occupants - Clause du bail

Article 33. - Franchises

Article 34. - Sinistres - Procédures et indemnités

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

#### **CHAPITRE VI - ACTIONS EN JUSTICE**

Article 36.- Par l'association des copropriétaires

Article 37.- Par un copropriétaire

Article 38.- Par un occupant

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

Article 40.- Arbitrage

#### **CHAPITRE VII.- OPPOSABILITE - INFORMATIONS**

Article 41. - Principes

#### **CHAPITRE VIII - CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ**

Article 42.- Conseil de copropriété

#### **CHAPITRE IX- COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES**

Article 43.- Commissaires

#### **CHAPITRE X - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Article 44. - Renvoi au Code civil

Article 45. - Langues

Article 46.- Règlement d'ordre intérieur

#### **DISPOSITIONS FINALES**

##### Transcription hypothécaire

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

##### Dispositions transitoires

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

Frais

Les frais de cet acte sont à charge des propriétaires des LOT 7 et 8.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par les comparants en leur domicile ou siège ci-dessus indiqué.

Certificat d'état-civil et d'identité

Le notaire certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance des comparants, et plus précisément au vu de leurs cartes d'identités.

Destination des lieux

Le notaire soussigné a attiré l'attention des comparants sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur en cas de transformation ou de changement d'affectation des locaux privatifs de l'immeuble.

Projet

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

Droit d'écriture

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

**DONT ACTE**

Fait et passé, lieu et date que dessus.

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