SWNOT

NOTAIRE - NOTARIS - NOTARY

Notaire Maxime van der Straten Waillet
Successeur du Notaire Michel De Muylder

Répertoire n°2026/2565

# STATUTS DE COPROPRIÉTÉ.
# ACP « ACP CHAUSSÉE DE BOONDAEL 593 ».

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX.
Le trente janvier.
A Bruxelles, avenue Louise, 502, en l'étude.
Devant Nous, Maxime van der STRATEN WAILLET, notaire de résidence à Bruxelles, premier canton.

## ONT COMPARU

**1.** La société à responsabilité limitée « **BRUSSELS CONSULTING MANAGEMENT »** ayant son siège social à 1180 Uccle, Rue François Vervloet 3, TVA BE0864.934.647, RPM Bruxelles 0864.934.647,
Société constituée par acte reçu par Maître Olivier DUBUISSON, Notaire de résidence à Ixelles, le vingt-et-un avril deux mille quatre, publié aux Annexes du Moniteur belge en date du cinq mai suivant, numéro 04068539 et dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises, et pour la dernière fois aux termes d'un acte reçu par le Notaire Louis Decoster à Schaerbeek le 20 juin 2023, publié aux Annexes du Moniteur Belge le 27 juin suivant sous le numéro 23362210.
Ici représentée par son administrateur Madame **DEREYMAEKER Valérie Délia Denyse Marie**, domiciliée à 1652 Alsemberg, Lindekensweg 87 nommée à cette fonction aux termes de l'acte modificatif des statuts reçu par le Notaire Louis Decoster à Schaerbeek le 20 juin 2023 dont mention ci-avant.

**2.** La société anonyme « **PROPINTRA »**, ayant son siège social à 1380 Lasne, Chaussée de Louvain 479, TVA BE0823.176.246, RPM Brabant wallon division Nivelles 0823.176.246.
Société constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Louis Philippe Marcelis, à Bruxelles, le 10 février 2010, publié par extraits aux annexes du Moniteur belge du 25 février suivant, sous le numéro 10029820. Dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois suivant procès-verbal dressé par le Notaire Valéry COLARD, à Bruxelles, en date du 25 juin 2024, en cours de publication au moniteur belge. Statuts non modifiés depuis.
Ici représentée Monsieur **SMETS Diego** domicilié à Braine Le Château, rue Edmond van Volxem 6 en vertu d'une procuration reçue ce jour par le notaire soussigné.
ci-après dénommés « **le comparant** ».

Lequel comparant, préalablement aux statuts de l'immeuble, objets des présentes, nous déclare qu'il est propriétaire d'un immeuble situé à **1050 Ixelles, Chaussée de Boondael 593**, plus amplement décrit ci-après.

Le comparant déclare nous requérir d'acter authentiquement ce qui suit.
L'immeuble ci-après décrit est placé sous le régime de copropriété et d'indivision forcée, conformément à la loi, et plus précisément par application des articles 3.84 à 3.100 du Code civil.
L'association des copropriétaires sera dénommée « ACP Chaussée de Boondael 593 » et aura son siège dans l'immeuble soit à 1050 Ixelles, Chaussée de Boondael 593.
L'immeuble comprend moins de vingt lots privatifs, à l'exclusion des caves.
La propriété de cet immeuble sera ainsi répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant, chacun, une partie privative bâtie et une quote-part dans des éléments immobiliers communs.
Dans le but d'opérer cette répartition, le comparant déclare établir les statuts de la copropriété et le règlement d'ordre intérieur ayant notamment pour objet de décrire l'ensemble immobilier, les parties privatives et communes, de fixer la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative sur base du rapport dont question ci-après, de décrire les droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, l'administration de l'immeuble et de régler les détails de la vie en commun.

## DÉPÔT AU RANG DES MINUTES.

Le comparant nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants :
-les plans de l'immeuble, enregistrés dans la banque de données de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale sous la référence **MEOW-2025-DD-01921149 – Numéro de plan : 21446/10096** ; au sujet desquels les comparants déclarent qu'ils n'ont pas été modifiés depuis ;
-un tableau des quotités dans les parties communes établi sur base d'un rapport dressé par le bureau de géomètres-experts OGEXIM situé à 1000 Bruxelles, avenue du Pérou, 4, le 5 novembre 2025, qui restera ci-annexé après avoir été lu partiellement, commenté, daté et signé par le comparant et nous notaire, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte ;
-le règlement d'ordre intérieur dûment signé et paraphé par le comparant et nous notaire.
Ces plans et rapport demeureront ci-annexés, sans qu'il en résulte une obligation de les transcrire.

## SERVITUDES.

1. La division de l'immeuble, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs d'un état de choses qui constituera une servitude si les lots appartiennent à des propriétaires différents.
Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent ; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code civil.
Il en est notamment ainsi :

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

## DISPOSITIONS TRANSITOIRES.

A titre transitoire et pour assurer une mise en place harmonieuse des organes de la copropriété, il est stipulé que :
1) la première assemblée générale des copropriétaires sera réunie par le comparant qui en assurera la présidence ;
2) le premier syndic est la société « PROPINTRA », prénommée, à titre transitoire. Elle est nommé jusqu'au jour de la première assemblée générale ;
3) les polices d'assurance souscrites par le comparant seront maintenues jusqu'à leur terme et, au plus tôt, un mois après la première assemblée générale.

## PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES.

1) Voie d'accès à l'information
a) Généralité :
L'attention du comparant est attirée sur le fait que la création d'un nouveau logement - notion à apprécier en fait - est soumise à permis d'urbanisme, le cas échéant, complémentairement à d'autres polices administratives ;
b) Application :
Le comparant confirme les données exposées ci-après, au vu des renseignements urbanistiques délivrés par la Commune d'Ixelles en date du 11 juin 2025.
2) Déclaration du comparant :
Au vu de ce qui précède, le comparant déclare que la destination actuelle du Bien consiste en quatre unités de logements et quatre caves ; il déclare que cette destination urbanistique des quatre entités de logement est conforme aux dispositions urbanistiques.
3) Contrôle subsidiaire du notaire :
Subsidiairement, le notaire précise ce qui suit à propos de leur intervention :
- Leur obligation d'investigation s'exerce subsidiairement à celle du comparant.
- elle intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information disponibles ;
- elle ne porte ni sur les questions juridiques excentrées du contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constations de nature technique ou sur place, comme la vérification du « descriptif sommaire », à propos desquelles le notaire invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (jurisconsulte ou administration et/ou architecte, expert, …).
Le comparant est également avisé de ce qu'eu égard aux principes d'indépendance et de cumul des polices administratives, la régularité urbanistique du Bien ne préjuge pas du respect des impositions éventuellement prescrites par

d'autres polices administratives, à l'instar de celles du logement et de lutte contre l'incendie.

4) Renseignements urbanistiques

Sur base d'une lettre adressée par la Commune d'Ixelles par courrier du 11 juin 2025, le comparant communique les renseignements ci-après littéralement repris:

*« « En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du*

***15/04/2025** concernant le bien sis **Chaussée de Boondael 593** cadastré **21446D0012/00K004,** 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.*

*Sans préjuger de l'usage licite du bien, votre demande (sur base de votre descriptif) concerne **un immeuble composé de 4 logements : au rez-de-chaussée : un logement, au 1er étage : un logement, au 2ème étage : un logement, au 3ème étage et combles : un logement - duplex, au sous-sol : caves et locaux communs***

*Si les renseignements urbanistiques vous semblent contenir une omission matérielle, soit une inexactitude qui se serait glissée par inadvertance dans la rédaction du document tel qu'un permis dont la décision serait erronée, une zone du PRAS non reprise ou une page manquante, il convient de nous le notifier endéans les 30 jours qui suivent la date d'envoi de ceux-ci, via e-mail uniquement à l'adresse ru@ixelles.brussels*

*Au-delà de ce délai, toute modification des renseignements urbanistiques devra faire l'objet d'une nouvelle demande (payante). Elle sera traitée, conformément au délai légal, dans les 30 jours.*

***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 liserés de noyau commercial, zones d'habitation à prédominance résidentielle.*

*• Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol **(PPAS)** dénommé **ILOTS***

***264, 272, 273, 275 a 285, 291a 294, 296 a 298, 300 a 303, 305 a 307 approuvé** par arrêté royal en date du 05/09/1960.*

*• Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un 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, leur contenu est disponible, sur le site internet de la commune aux adresses suivantes :* http://www.ixelles.be/site/769-Plans-etprescriptions-de-lotissements *et* http://www.ixelles.belsite/586-Plans-Particuliers-d-Affectation-du-Sol-PPAS

***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 général sur les bâtisses de la Commune d'Ixelles **(RCU).***

*• Les prescriptions du **PPAS** précité, sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ses dispositions.*

*Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme: http://urbanisme.brussels.*

*Le périmètre des PPAS, des PL et des RCU sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be, leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.*

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

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

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

*• Le bien **ne se situe pas** dans un périmètre de préemption.*

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

*• Le bien **n'est pas** classé.*

*• Le bien **n'est pas situé** dans une zone de protection d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou*
*site(s) classé(s) ou inscrit(s) sur la liste de sauvegarde.*

*• Le bien **n'est pas inscrit** sur la liste de sauvegarde.*

*• Le bien **n'est pas** repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région.*

*• Arbre remarquable à 50m de la limite de la parcelle :*

*• Le bien ne fait pas l'objet d'un **plan de gestion patrimoniale,** tel que visé aux articles 242/1 et suivants 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 :***

*• Le bien n'est pas repris à l'inventaire des **sites d'activités inexploités.***

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

*• La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté*

*Royal du 29.01.1883; 16.03.1885; 18.06.1890; 29.08.1892; 08.11.1907; 01.09.1913; 06.03.1914; 03.04.1914; 05.09.1930; 19.06.1931; 04.09.1931; 02.11.1937*

*• La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement établi par le plan*

*particulier d'affectation du sol (PPAS) précité.*

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

***8°) Autres renseignements :***

*• Le bien **n'est pas compris** dans un contrat de rénovation urbaine.*

*• Le bien **ne se situe pas** dans un contrat de quartier.*

*• Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre de la zone de revitalisation urbaine.*

*• Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de **l'état du sol** au sens de l'article 3,15° 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*

*• 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.*

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

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

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

***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 |
|---|---|---|---|
| 1936/397-41/593 | construire une maison | Délivrer | 20/08/1936 |
| PU2023/56-41/593 | transformer l'immeuble notamment mettre en conformité le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial en logement, la couverture partielle de la cour, la fermeture des balcons, la rehausse d'un niveau de l'annexe, l'aménagement d'un logement supplémentaire, le remplacement des châssis de la façade avant, le remplacement du brisis par la rehausse de la façade (la réalisation de transformations de la façade au niveau du rez-de-chaussée est refusée) | Délivrer sous conditions | 11/03/2025 |

*Lorsque le projet autorisé par le permis a été entièrement réalisé, la situation ainsi créée est définitivement acquise. On peut dire, en quelque sorte, que la durée de validité du permis est illimitée.*

*Le CoBAT impose au titulaire d'un permis de réaliser les actes et travaux autorisés par ce dernier, sous peine de le voir se périmer automatiquement. Il existe deux délais de péremption prévus par l'article 101 du CoBAT) :*

*• Tout d'abord, le permis est périmé si, dans les trois années de sa notification, le titulaire n'a pas entamé sa réalisation « de façon significative » ou, pour les permis qui impliquent de tels travaux, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros oeuvre ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en ouvre les charges d'urbanisme.*

*Il faut donc que le titulaire du permis démontre qu'il a réellement l'intention de réaliser le projet autorisé.*

*• Ensuite, une fois entamée la mise en oeuvre du projet, le permis est périmé si les travaux sont interrompus pendant plus d'un an. Il faut donc que le titulaire du permis démontre qu'il a l'intention d'aller jusqu'au bout de la réalisation du projet autorisé.*

*Les permis autorisant des actes et travaux visant à mettre fin à une infraction urbanistique ne sont pas concernés par les délais de péremption (art. 101, 5 8, du CoBAT), parce qu'ils doivent indiquer les délais endéans lesquels les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent, d'une part, être entamés et, d'autre part, être achevés (art. 792, dernier alinéa, du CoBAT).*

***Environnement***

*Actuellement, nous ne disposons d'aucun permis ni certificat référencé pour le bien.*

*Si vous désirez obtenir d'avantage d'information sur les permis d'environnement, nous vous invitons à contacter la cellule des permis d'environnement par téléphone 02 515 67 87 ou par mail : pe@ ixelles.brussels*

*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 et l'utilisation licite du bien :***

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

*Permis d'urbanisme n02023/56*

| Dénomination | Localisation | Nbre | Destination | Utilisation | Commentaire |
|---|---|---|---|---|---|
| bâtiment principal | sous-sol | | | | locaux communs ((compteurs, local poubelles, local vélos) |
| | | | | | locaux annexes (4 caves) |
| | rez-de-chaussée | 1 | Logement | | / |
| | 1er étage | 1 | Logement | | / |
| | 2e étage | 1 | Logement | | / |
| | 3e étage + combles | 1 | Logement | | / |

*Le nombre de logements : 4*
*Cette confirmation ne concerne que la régularité des **destinations** urbanistiques détaillées ci-dessus. Elle ne s'étend pas aux autres actes et travaux, éventuellement réalisés dans cet immeuble, qui auraient dû faire l'objet d'un permis.*
*Nous vous signalons que toute modification ultérieure des affectations et utilisations urbanistiques précitées, du nombre et/ou de la répartition de logements doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme préalable et attirons votre attention sur le fait que les logements mis en location doivent être conformes au Code du Logement.*
*Dans le cas où vous possédez des éléments (preuves), dont nous n'avons pas connaissance mais qui pourrait modifier l'usage licite du bien, vous pouvez nous soumettre ceux-ci dans le cadre d'une nouvelle demande d'analyse technique urbanistique (Formulaire et exemple, disponible sur simple demande à l'adresse ru@ixelles.brussels.*
*Les renseignements urbanistiques ne procédant pas à une analyse approfondie du bien, nous vous invitons à prendre conseil auprès de votre notaire et comparer par vous-même la situation existante du bien avec les permis délivrés pour le bien (volume bâti autorisé, châssis, ...). Ceux-ci sont conservés au sein du service des Archives (Chaussée d'Ixelles,178,1050 Ixelles). La consultation des archives est libre et gratuite, mais nécessite la prise de rendez-vous (02.515.61.34 - E-mail : archives@ixelles.brussels). À noter que le service des Archives est uniquement habilité à mettre les documents à disposition du public : il ne fournit en aucun cas des renseignements techniques.*
***3°) En ce qui concerne les constats d'infraction :***
*• Le bien ne fait pas l'objet d'un constat d'infraction.*
*Un constat d'infraction est un procès-verbal, soit un document qui est le point de départ d'une instruction pénal du dossier réalisé par un contrôleur en matière d'urbanisme désigné par le gouvernement. L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet en aucun cas de présumer de l'absence de contrariétés entre la situation autorisée et la situation de fait, d'irrégularités ou d'infractions urbanistique. Il ne s'agit donc pas d'une garantie de la licéité du bien.*

*Si vous désirez obtenir d'avantage d'information sur les infractions urbanistique, nous vous invitons à contacter la cellule du contrôle de l'urbanisme par téléphone 02 515 6788 ou par mail:* cu@ixelles.brussels

***Observations complémentaires :***

*Le « descriptif sommaire » fourni par le demandeur des présents renseignements urbanistiques ne représente que la situation qu'il déclare être en place et n'engage la commune d'aucune manière que ce soit.*

*Votre attention est attirée sur le danger que constitue l'achat / vente d'un immeuble grevé d'une infraction urbanistique. La responsabilité du propriétaire peut être engagée (en ce compris pour le maintien d'infractions urbanistiques).*

*Pour tous renseignements complémentaires, nous vous suggérons de vous mettre en rapport avec la cellule des renseignements urbanistiques par téléphone au 02/515.67.79 ou par e-mail à l'adresse ru@ixelles.brussels . ».*

## GESTION DES SOLS POLLUÉS.

Le comparant reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement en date du 16 avril 2025 qui reprend ce qui suit : « ***La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol ».***

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

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

## TABLE DES MATIÈRES


TITRE I. ACTE DE BASE ..... 12

CHAPITRE 1. Description de l'ensemble immobilier Mise sous le régime de la copropriété forcée ..... 12

A. Description de l'ensemble immobilier ..... 12

B. Origine de propriété trentenaire ..... 12

C. Mise sous le régime de la copropriété forcée ..... 13

CHAPITRE 2. Description des parties privatives et des parties communes – fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative 13

A. Description des parties privatives et fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative ..... 13

B. Valeur respective des lots privatifs ..... 15

C. Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux. Détermination de leur caractère privatif ou commun 16

TITRE II. règlement de copropriété. 19

CHAPITRE 1. Exposé général. 19

Article 1. Définition et portée 19

CHAPITRE 2. Description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes 20

Article 2. Destination des lots privatifs 20

Article 3. Jouissance des parties privatives 20

Article 4. Limites de la jouissance des parties privatives 22

Article 5. Interdiction de dépôt de matières dangereuses et autres 24

Article 6. Transformations 25

CHAPITRE 3. Travaux, réparations et entretien 25

Article 7. Généralités 25

Article 8. Genre de réparations et travaux 26

Article 9. Actes conservatoires et d'administration provisoire 26

Article 10. Autres réparations ou travaux 26

Article 11. Servitudes relatives aux travaux 26

Article 12. Nettoyage 27

CHAPITRE 4. Charges communes 27

Article 13. Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes 27

Article 14. Chauffage 28

Article 15. Eau 28

Article 16. Électricité 28

Article 17. Impôts 29

Article 18. Charges – ou augmentation des charges – dues au fait d'un copropriétaire 29

Article 19. Recettes au profit des parties communes 29

Article 20. Modification de la répartition des charges 29

Article 21. Cession d'un lot 30

Article 22. Fonds de roulement 33

Article 23. Fonds de réserve 33

Article 24. Solidarité - Paiement des charges communes 33

Article 25. Recouvrement des charges communes ..... 34
Article 26. Comptes annuels du syndic..... 34
CHAPITRE 5. Assurances-responsabilité dommages à l'immeuble ..... 35
Article 27. Généralités ..... 35
Article 28. Types d'assurances..... 36
Article 29. Biens et capitaux à assurer ..... 36
Article 30. Assurances individuelles complémentaires ..... 36
Article 31. Primes et surprimes ..... 37
Article 32. Responsabilité des occupants – Clause du bail..... 37
Article 33. Franchises..... 37
Article 34. Sinistres – Procédures et indemnités..... 37
Article 35. Destruction et reconstruction de l'immeuble – Fin de l'indivision 38
CHAPITRE 6. CHAPITRE VI – ACTIONS EN JUSTICE ..... 39
Article 36. Par l'association des copropriétaires ..... 39
Article 37. Par un occupant ..... 40
Article 38. Désignation d'un ou plusieurs administrateurs provisoires . 40
Article 39. Arbitrage..... 41
CHAPITRE 7. CHAPITRE VII.- OPPOSABILITE - INFORMATIONS..... 41
Article 40. Principes ..... 41
CHAPITRE 8. conseil de copropriété ..... 42
Article 41. Conseil de copropriété ..... 42
CHAPITRE 9. CHAPITRE IX- COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES .. 42
Article 42. Commissaires ..... 42
CHAPITRE 10. Dispositions générales..... 42
Article 43. Renvoi au Code civil ..... 42
Article 44. Langues..... 42
Article 45. Règlement d'ordre intérieur ..... 42

## TITRE I. ACTE DE BASE

## CHAPITRE 1. DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER MISE SOUS LE RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ FORCÉE

### A. Description de l'ensemble immobilier

**COMMUNE D'IXELLES - sixième division**

Une maison sur et avec terrain sise **Chaussée de Boondael 593**, cadastrée selon titre et extrait récent de la matrice cadastrale section D, numéro 12 K4 P0000, pour une superficie de septante centiares (70ca), ayant pour identifiant parcellaire réservé (parties communes) 12H10P0000.

### B. Origine de propriété trentenaire

Les sociétés « BRUSSELS CONSULTING MANAGEMENT » et « PROPINTRA » sont propriétaires du bien prédécrit pour l'avoir acquis de Monsieur MOTTE Patrick, Madame MOTTE Delphine et Monsieur MOTTE Yannick aux termes d'un acte de vente reçu ce jour, antérieurement aux présentes par le Notaire soussigné, en cours de transcription.

Madame MOTTE Delphine et Monsieur MOTTE Yannick étaient propriétaires du bien prédécrit, chacun à concurrence d'une moitié en nue-propriété, pour avoir acquis comme suit leurs droits indivis dans le bien, l'usufruit restait à appartenir à Monsieur MOTTE Patrick.

- 35% en nue-propriété chacun de Monsieur MOTTE Patrick aux termes d'un acte de donation du 19 mai 2014 reçu par Maître DEWITTE Bernard çà Bruxelles transcrit au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles sous la formalité 51T2105201405239.
- 15% en nue-propriété chacun de Monsieur MOTTE Patrick aux termes de l'acte de donation du 26 juin 2017 reçu par Maître DEWITTE Bernard à Bruxelles transcrit au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles sous la formalité 51T2906201706793.

Monsieur MOTTE Patrick était plein propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis de la SRL « APRIM EXPERTISES INTERNATIONAL » à Watermael-Boitsfort aux termes d'un acte de vente reçu le 17 mai 2001 par Maître LEFEBVRE Patrick à Bruxelles et Maître MEERSMAN Hugo à Bruxelles transcrit au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 51T1106200105038.

La SRL « APRIM EXPERTISES INTERNATIONAL » à Watermael-Boitsfort était propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis de Madame Marie Francine SCHOETERS aux termes d'un acte de vente reçu le 11 mars 1997 par les notaires PHILIPS à Koekelberg et DECOSTER à Schaerbeek, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le 20 mars suivant, volume 9545.

Madame Marie SCHOETERS en était propriétaire pour l'avoir recueillie dans la succession de ses parents, Monsieur Joannes Theophiel SCHOETERS et Madame Catherine Germaine DEVLEESHOUWER, décédés le quinze novembre mil neuf cent quatre-vingt et le vingt juillet mil neuf cent quatre-vingt-sept et qui en étaient propriétaires depuis plus de trente ans à ce jour.

### C. Mise sous le régime de la copropriété forcée

Le comparant déclare vouloir placer le bien sous le régime de la copropriété forcée et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisé sur base des plans ci-annexés :
-d'une part, en parties privatives appelées « appartement » ou « logement » ou « 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 millièmes (1000/1000) 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 seront transcrits à la conservation des hypothèques compétente 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 2. DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES – FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFÉRENTE À CHAQUE PARTIE PRIVATIVE

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

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

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

- **LE LOT C.1,** étant **la cave numéro 1** au sous-sol repris au plan sous la teinte gris clair comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive :*

- Au sous-sol : la cave numéro 1 et sa porte d'accès.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

cinq millièmes (5/1000) dans les parties communes, en ce compris le terrain.
**Identifiant parcellaire réservé : 12 H10 P0005**

- **LE LOT C.2,** étant **la cave numéro 2** au sous-sol repris au plan sous la teinte gris foncé comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive :*

- Au sous-sol : la cave numéro 2 et sa porte d'accès.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

cinq millièmes (5/1000) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé : 12 H10 P0006**

- **LE LOT C.3,** étant **la cave numéro 3** au sous-sol repris au plan sous la teinte gris clair comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive :*

- Au sous-sol : la cave numéro 3 et sa porte d'accès.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

six millièmes (6/1000) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé : 12 H10 P0007**

- **LE LOT C.4,** étant **la cave numéro 4** au sous-sol repris au plan sous la teinte gris foncé comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive :*

- Au sous-sol : la cave numéro 4 et sa porte d'accès.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

six millièmes (6/1000) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé : 12 H10 P0008**

- **LE LOT 0.1,** étant **le logement au rez-de-chaussée avec caves et cour** repris au plan sous la teinte verte comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive :*

- Au rez-de-chaussée : **Logement 1 comprenant** : Un séjour, une cuisine, un dégagement avec wc séparé, une chambre arrière avec salle de douche attenante, wc séparé et accès à la cour.
- Au sous-sol : La cave arrière (numéro 5) et le petit réduit sous l'escalier commun du sous-sol.

*b) En jouissance exclusive et privative :*

- Au rez-de-chaussée : la cour arrière attenante au logement 1, à charge d'entretien.

*c) en copropriété et indivision forcée :*

Deux cent trente-cinq millièmes (235/1000) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé : 12 H10 P0001**

- **LE LOT 1.1,** étant **le logement 2 au premier étage** repris au plan sous la teinte orange comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive :*

- Au premier étage : le logement 2 comprenant : un séjour/salle à manger, une cuisine et une chambre avec une salle de douche attenante.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

Deux cent quinze millièmes (215/1000) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé : 12 H10 P0002**

- **LE LOT 2.1,** étant **le logement 3 au deuxième étage** repris au plan sous la teinte bleue comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive :*

○ Au deuxième étage : le logement 3 comprenant : un séjour/salle à manger, une cuisine et une chambre avec une salle de douche attenante.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

Deux cent quinze millièmes (215/1000) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé : 12 H10 P0003**

- **LE LOT 3.1,** étant **le logement 4 au troisième étage et combles et terrasse** repris au plan sous la teinte rose comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive : le logement 4 (duplex) comprenant :*

○ Au troisième étage : Un hall d'entrée (partie de palier) avec escalier vers combles, une salle à manger/cuisine, un séjour et une salle de douche avec logette wc attenante.

○ Aux combles : la cage d'escalier avec débarras sous versant, une chambre avec salle de douche attenante

*b) En jouissance exclusive et privative :*

○ Au troisième étage : la terrasse avant attenante au logement 4.

*c) en copropriété et indivision forcée :*

Trois cent treize millièmes (313/1000) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé : 12 H10 P0004**

## B. Valeur respective des lots privatifs

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 dont question ci-avant, établi par le bureau de géomètres-experts OGEXIM, prénommé.

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 de l'immeuble 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 ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue 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.
Sans préjudice de ce qui sera précisé ci-après pour la répartition des charges communes, aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

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

#### a. Sol et sous-sol

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

#### b. 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.

#### c. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

Le mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur est purement mitoyen puisqu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'il sépare.
La cloison séparant deux terrasses dont la jouissance privative a été attribuée à chaque lot privatif est commune.

#### d. 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.

#### e. Murs intérieurs d'un lot privatif

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

#### f. 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.

#### g. Plafonds et planchers – Gros-œuvre

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

#### h. 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.

### i. 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.

### j. 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.
**Toutefois**, le propriétaire du **lot 3.1 (duplex)** pourra aménager les combles et/ou en modifier le volume (création de chiens-assis, réhausse, …), sans l'accord préalable des autres copropriétaires, mais sous réserve de la délivrance d'un éventuel permis d'urbanisme qui serait nécessaire par les autorités compétentes.

### k. Façades

La façade est un gros mur et, par conséquent, une partie commune.
A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie comme les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres, de portes-fenêtres.

### l. 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, la rampe, les balustrades, les ensembles vitrés (coupoles) placés dans les ouvertures qui éclairent l'escalier ; il en est de même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage dans laquelle se déroule l'escalier.

### m. Canalisations – Raccordements généraux

Les descentes d'eaux pluviales, le réseau d'égouts et ses accessoires, les raccordements généraux des eaux, combustibles et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété sont parties communes.
Font exception les canalisations à usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi, ainsi que celles qui se trouvent à l'extérieur de la partie privative mais sont exclusivement à son usage, par exemple les conduites particulières de l'eau, du gaz, de l'électricité et du téléphone.

### n. Electricité – Télédistribution – Antennes

Constitue une partie commune l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre-portes automatiques...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les ascenseurs et leur machinerie, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, la rampe d'accès au garage, l'aire de manœuvre du garage, les

locaux destinés aux compteurs, les locaux poubelles, les parties communes en général.
Est également commun le circuit de télédistribution.
Les antennes ont un caractère commun si elles sont établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives).
Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

### o. Locaux à usage commun

Sont également parties communes les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les cages d'escaliers, les halls et leurs réduits, les dégagements, les paliers, les toitures plates arrière ; en sous-sol, la volée d'escalier entre le sous-sol et le rez-de-chaussée ainsi que son dégagement d'accès, les dégagements donnant accès aux caves privatives et locaux communs, la cave à vélos, le local poubelles, les gaines techniques éventuelles à usage d'au minimum deux lots, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité, la cabine du transformateur du courant électrique et les tuyauteries communes de distribution. Il est établi que ce ou ces locaux doivent conserver leur affectation.

### p. Balcons et terrasses

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

### q. Chauffage central

La chaudière servant au chauffage des lots privatifs et des parties communes est un élément commun.
Les canalisations et les radiateurs à l'usage exclusif des lots privatifs sont privatifs.

### r. Présomption

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

### s. 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.

### t. Murs de clôture

Les murs entourant les cours et jardins, appelés murs de clôture, ou leur mitoyenneté, sont communs. Il faut y assimiler les grilles, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle.
Si la jouissance privative des cours et jardins a été attribuée à un lot privatif, les clôtures n'en sont pas moins communes. Elles sont en outre mitoyennes si elles séparent plusieurs lots privatifs.

### u. 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.

### v. 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.

### w. 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 de leur face extérieure.

## TITRE II. RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ.

## CHAPITRE 1. 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,
-les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale,
-le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat, les modalités du renouvellement de celui-ci et de renon éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission,
-la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.
Les dispositions qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs ; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues par la loi et le présent règlement ; elles seront opposables aux tiers par la transcription des présents statuts au bureau des hypothèques compétent.
Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont

opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions prévues ci-après.

## CHAPITRE 2. DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIÉTAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES

### Article 2. Destination des lots privatifs

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

Les appartements, bureaux, studios et flats sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement.

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

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

### Article 3. Jouissance des parties privatives

#### a. Principes

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

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

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

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

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

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 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 trois quarts 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, mais avec l'assentiment écrit d'un architecte agréé par le syndic et sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.
Il est interdit aux propriétaires et occupants de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts 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, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.
Il est interdit à un propriétaire ou occupant de supprimer des radiateurs dans son lot privatif ou de les remplacer par des radiateurs d'un calibre différent, sauf autorisation accordée par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des copropriétaires présents ou représentés.
**Le propriétaire du lot 3.1 (duplex)** pourra aménager ses combles et/ou en modifier le volume (création de chiens-assis, réhausse, …), sans l'accord préalable des autres copropriétaires, mais sous réserve de la délivrance d'un éventuel permis d'urbanisme qui serait nécessaire par les autorités compétentes.

### e. Installations particulières

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

La télédistribution est installée. Seules les canalisations prévues à cet effet peuvent être utilisées. Les copropriétaires doivent obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord préalable et écrit du syndic.
Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations sont à charge de tous les copropriétaires de l'immeuble, même si certains propriétaires n'en ont pas l'usage.

### f. Emménagements – Déménagements

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

### g. Inaction d'un copropriétaire

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

## Article 4. Limites de la jouissance des parties privatives

### a. Harmonie

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et, en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, ou en cas d'urgence par le syndic.
Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.
Si les occupants veulent mettre des rideaux aux fenêtres, des persiennes, des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront du modèle et de la teinte à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, réclames, garde-manger, linges et autres objets quelconques.

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

Le remplacement des fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et

persiennes privatifs constituent des charges privatives à chaque lot privatif.
Toutefois, afin d'assurer une parfaite harmonie à l'immeuble :
-les travaux de peinture aux fenêtres, portes-fenêtres et châssis sont pris en charge par la copropriété et constituent dès lors une charge commune.
Cependant, ces travaux ne seront pas effectués aux fenêtres, portes-fenêtres ou châssis d'un lot privatif qui ont été peints aux frais du copropriétaire concerné durant les deux années qui précèdent la décision de l'assemblée générale. Il en est de même si les châssis ont été remplacés par des châssis d'un matériau ne nécessitant pas de peinture. Le copropriétaire concerné ne devra pas, dans ces cas, intervenir dans ces frais ;
-le style des fenêtres, portes-fenêtres et châssis, ainsi que la teinte de la peinture ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

### c. Terrasses et balcons

Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir le revêtement et les décharges des eaux des terrasses et balcons, de façon à permettre un écoulement normal.
Le titulaire de la jouissance exclusive n'a pas pour autant le droit de transformer ni le droit de couvrir ce balcon ou cette terrasse.
Le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.
Il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets – à l'exception de meubles de jardin – et d'y effectuer des plantations.
Les frais relatifs aux revêtements de complaisance, garde-corps, etc. des terrasses/balcons/cours seront uniquement supportés par le propriétaire du lot qui en a la jouissance exclusive.

### d. Publicité

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

### e. Location

Le copropriétaire peut donner sa propriété privative en location ; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son

locataire ou occupant à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté par écrit.
La location ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable.
Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement et du règlement d'ordre intérieur, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.
Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.
Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.
Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic de la concession d'un droit (personnel ou réel) d'occupation.
Le syndic portera à la connaissance des locataires et occupants les modifications au présent règlement, au règlement d'ordre intérieur ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.
En cas d'inobservation des présents statuts par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

### f. Caves

Les caves ne peuvent être vendues qu'à des propriétaires d'un lot privatif dans l'immeuble ; elles ne peuvent être louées qu'à des occupants d'un lot privatif dans l'immeuble.
Il est permis aux propriétaires d'échanger entre eux leur cave par acte authentique soumis à la transcription, sans autorisation préalable de l'association des copropriétaires.
Un propriétaire peut toujours vendre à un autre propriétaire sa cave, par acte soumis à la transcription.

### g. Animaux

Les occupants sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des poissons, des chiens, chats, hamsters et oiseaux en cage.
Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance peut être retirée pour l'animal dont il s'agit par décision du syndic. Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à cette décision 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.

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

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

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

### Article 6. Transformations

#### a. Modifications des parties communes effectuées par un copropriétaire

Les travaux de modification aux parties communes ne peuvent être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix des propriétaires présents ou représentés et sous la surveillance de l'architecte désigné par ladite assemblée statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

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.

Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus à l'architecte, ingénieur ou technicien sont à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

En outre, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégage pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux sont exécutés, de la responsabilité des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux pourraient entraîner tant aux éléments privatifs qu'aux parties communes.

#### b. Modifications des parties privatives

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

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

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

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

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

## CHAPITRE 3. TRAVAUX, RÉPARATIONS ET ENTRETIEN

### Article 7. Généralités

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

### Article 8. Genre de réparations et travaux

Les travaux sont répartis en deux catégories :
-actes conservatoires et d'administration provisoire ;
-autres réparations ou travaux.

### Article 9. Actes conservatoires et d'administration provisoire

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère conservatoire, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale. Les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle.
Sont assimilés à des actes conservatoires tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans le « Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments » (c.s.t.c.), la dernière édition devant être prise en considération.

### Article 10. Autres réparations ou travaux

Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotes-parts dans les parties communes. Ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche.
Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et sont alors obligatoires pour tous.

### Article 11. Servitudes relatives aux travaux

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs 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 commune dans laquelle l'immeuble est situé, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux lots privatifs si la chose est nécessaire.
Tout contrevenant à cette disposition supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de cette omission.
Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes qui sont décidées conformément aux règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.
De même, pendant toute la durée des travaux, les copropriétaires doivent supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs pendant les travaux aux

parties communes ou privatives de l'immeuble.
Les corps de métier peuvent avoir accès dans les parties où doivent s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en œuvre peuvent donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.
Si un copropriétaire fait effectuer des travaux d'une certaine importance, le syndic peut exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour.
Les emplacements pour l'entreposage des matériaux, du matériel ou autres seront strictement délimités par le syndic.
Le propriétaire responsable des travaux est tenu de remettre en état parfait le dit emplacement et ses abords ; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic a le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

### Article 12. Nettoyage

Le service de nettoyage des parties communes et l'évacuation des ordures ménagères est assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus par la loi, le présent règlement de copropriété et par les autorités administratives.
Le personnel d'entretien est chargé du nettoyage des parties communes.
En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative pour pourvoir à son remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes, notamment des trottoirs, accès, halls, cages d'escaliers, aire de manœuvre vers le sous-sol, couloirs des caves, locaux à poubelles.

## CHAPITRE 4. CHARGES COMMUNES

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

Les charges communes sont divisées en :
1°charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes ;
2°charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.
Sont considérées comme charges communes générales :
*a)* les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires ; les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité, celles d'entretien et de réparation des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble ;
*b)* les frais d'administration, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, les frais de correspondance ;
*c)*les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires ;
*d)*les primes d'assurance des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ;

*e)* l'entretien du jardin, des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol ;
*f)* les indemnités dues par la copropriété ;
*g)* 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.
Premières charges communes
Les premières charges communes à payer ou à rembourser au syndic sont :
1.les frais de raccordements et le coût du placement et de l'ouverture des compteurs communs pour le gaz, l'eau et l'électricité ;
2.le coût des consommations d'eau, de gaz et d'électricité pour l'usage des parties communes ;
3.les primes des polices d'assurances contractées par le syndic ou le comparant ;
4.les premiers frais de chauffage des parties communes, s'il y a lieu.
Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes.

### Article 14. Chauffage

Chaque lot privatif dispose installation de chauffage central individuelle ; les frais en résultant sont exclusivement à charge de son propriétaire ou occupant.

### Article 15. Eau

L'immeuble est équipé :

- d'un compteur d'eau général, situé dans la cave à compteurs, enregistrant la consommation totale d'eau de l'immeuble ;
- de compteurs d'eau de passage, à savoir :
  - un compteur situé dans le réduit sous l'escalier commun (réduit du lot 0.1), destiné à mesurer la consommation du logement du rez-de-chaussée selon les déclarations recueillies ;
  - un compteur de passage installé dans la salle de douche de chacun des logements situés aux étages.

Les consommations d'eau relevées par les compteurs de passage sont supportées exclusivement par le propriétaire ou l'occupant du lot concerné.
La consommation d'eau non individualisée, correspondant notamment à la différence entre la consommation enregistrée par le compteur général et celle mesurée par les compteurs de passage, ainsi que la consommation liée aux usages communs, est répartie entre les propriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes.
Les frais relatifs à l'entretien, à la vérification, au remplacement et, le cas échéant, à la location des compteurs sont répartis selon leur affectation, les compteurs de passage étant à charge du lot qu'ils desservent et le compteur général constituant une charge commune.

### Article 16. Électricité

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes et

pour l'alimentation en force motrice des ascenseurs. La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constituent une charge commune à répartir au prorata des quotes-parts possédées par chaque propriétaire dans les parties communes.
Chaque lot privatif 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 les terrasses et balcons dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif doivent être remboursés par le propriétaire concerné s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus 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 modifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.
Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic doit établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte, sans que ce décompte 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 deux mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.
La créance ou la dette dont question ci-avant est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans avant la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.
En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire *prorata temporis*. La date à prendre en considération est celle du jour où la cession a eu date certaine.

### Article 21. Cession d'un lot

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

Avant la signature de la convention, ou de l'offre d'achat, ou de la promesse d'achat, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant transmet au cessionnaire les informations et documents communiqués par le syndic dans les quinze jours de leur demande, à savoir :
1°le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après ;
2°le montant des arriérés éventuels dus par le cédant ;
3°la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété ;
4°le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété ;
5°les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges 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 de cession entre vifs ou pour cause de mort de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants :
1°le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
2°un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à

cette date ;
3°un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
4°un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.
Si le copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au point *a)* du présent article et que la convention sous seing privé ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le syndic, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande. Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire. A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande visée au point *b)* du présent article, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

### c. Obligation à la dette – lors de la signature de l'acte authentique – Répartition des charges

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point *b)* du présent article sous les numéros 1°, 2°, 3° et 4° ; il supporte les charges ordinaires à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes. Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le cessionnaire est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique, s'il disposait d'une procuration pour y assister et si le cédant a informé par écrit, au moins huit jours à l'avance, le cessionnaire de l'agenda, lieu et date de l'assemblée générale.
En cas de transmission de la propriété ou de démembrement du droit de propriété d'un lot privatif :
1°le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes ; le décompte est établi par le syndic ;
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 et de conciergerie ;
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 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 ;
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 du Code civil.

### 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, à délivrer, soit au

copropriétaire sortant, soit au notaire instrumentant, dans les trois jours ouvrables qui suivent la demande, une attestation relatant que tous les dettes dues par le copropriétaire sortant sont payées. Il en résulte que l'association des copropriétaires ne pourrait plus se prévaloir du privilège immobilier visé par l'article 27 7° de la loi hypothécaire.
Lors de la cession d'un lot, si le syndic ne remplit pas toutes ou partie des obligations découlant des articles 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 réclamé 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

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic peut faire appel à une provision supplémentaire dont le montant est fixé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.
L'assemblée générale peut ensuite décider de dispositions particulières pour la gestion de ce fonds de réserve, sans préjudice des obligations légales imposées au syndic.

### Article 24. Solidarité - Paiement des charges communes

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus au paiement de ces charges.
Sans préjudice de l'article 3.92 § 5, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87, § 6, soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.
Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve.
Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au

syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer.

### 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 à établir par le Roi.

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

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

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

Le syndic détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte

annuel en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.
Les copropriétaires signaleront immédiatement au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.
L'assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale sur la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale. Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires

## CHAPITRE 5. 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 décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.
A défaut de ratification, les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels.
3. 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. A défaut d'accord de ces derniers, le syndic transige avec l'assureur sous sa responsabilité.
4. Les contrats d'assurances doivent couvrir l'immeuble et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le syndic délégué ou provisoire, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.
5. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.
6. Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'association des copropriétaires.
7. Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances

souscrites.

### Article 28. Types d'assurances

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

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

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

2°Assurance-responsabilité civile immeuble et ascenseur.

3°Assurance du personnel salarié

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

4°Assurance-responsabilité civile du syndic

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

5°Assurance-responsabilité civile du commissaire aux comptes

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

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

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

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

### Article 29. Biens et capitaux à assurer

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

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

### Article 30. Assurances individuelles complémentaires

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

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

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

### Article 31. Primes et surprimes

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

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

### Article 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 ;

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 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. Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle peut cependant être signée par le ou les propriétaires concernés par le dommage, si celui-ci n'a aucune conséquence directe ou indirecte sur les parties communes ; une copie doit en être remise au syndic.

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

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

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

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

### Article 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 ; 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. – Les décisions de l'assemblée générale de reconstruire ou non sont prises :
-à la majorité de quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc ;
-à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.
6. – Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'assemblée générale devra statuer, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sur le sort de l'association des copropriétaires. Les choses communes seront alors partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

## CHAPITRE 6. 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 3.86, § 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 37. 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 38. 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 39. 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 7. OPPOSABILITE - INFORMATIONS

### Article 40. 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 8. CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

### Article 41. Conseil de copropriété

Pas d'application vu le nombre de lots.

## CHAPITRE 9. CHAPITRE IX- COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES

### Article 42. 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 10. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### Article 43. Renvoi au Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 3.84 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 44. 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 45. 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.

**PROCURATION POUR VENDRE**

Les comparantes ont par les présentes, déclaré constituer pour mandataires spéciaux, chaque mandataire ayant le pouvoir d'agir séparément :

- Madame DEREYMAEKER Valérie prénommée, domiciliée à 1652 Alsemberg, Lindekensweg 87,
- Monsieur SMETS Diego prénommé domicilié à Braine Le Château, rue Edmond van Volxem 6
- ainsi que tout collaborateur de l'Etude du notaire Maxime van der STRATEN WAILLET, dont l'Etude se situe à 1050 Bruxelles, avenue Louise, 502.

Désignés plus loin par les mots « **le mandataire** ».
A qui la partie mandante donne pouvoir de, pour elle et en son nom **vendre tout ou partie des biens immeubles prédécrit aux présentes**
Soit de gré à gré, soit par adjudication publique, en la forme amiable ou judiciaire ;
Moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables ;
Faire dresser tous cahiers de charges, diviser par lots, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications, notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels, ainsi qu'au droit de préemption ;
Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires; en donner quittance avec ou sans subrogation ;
Déléguer tout ou partie du prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci ;
Accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières ;
Dispenser l'administration générale de la documentation patrimoniale de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilèges, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement. Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques ;
A défaut de paiement et, en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements et arrêts, éventuellement la

revente sur folle enchère et saisie immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.
Conclure tous arrangements, toute résiliation amiable, transiger et compromettre;
Au cas où une ou plusieurs des opérations précitées auraient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.
Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahiers des charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

## DISPOSITIONS FINALES

### TRANSCRIPTION HYPOTHÉCAIRE

Le présent acte sera transcrit au Bureau Sécurité Juridique de Bruxelles V 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.

### ELECTION DE DOMICILE

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

### CERTIFICAT D'ÉTAT-CIVIL ET D'IDENTITÉ

Le notaire certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance du comparant, et plus précisément au vu de cartes d'identité.

### DESTINATION DES LIEUX

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

### MENTION LÉGALE – ARTICLE 9 DE LA LOI DE VENTÔSE.

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.

### PROJET

Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte, le 8 janvier 2026 et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

### DROIT D'ÉCRITURE

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

## DONT ACTE.

Fait et passé, lieu et date que dessus.

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

***Association des copropriétaires***

***« ACP Chaussée de Boondael 593 »***

***ayant son siège à 1050 Ixelles, Chaussée de Boondael 593***

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Le présent règlement d'ordre intérieur comprend notamment :

- les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale,

- le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat, les modalités du renouvellement de celui-ci et de renon éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission,

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

**CHAPITRE I - ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALEDES COPROPRIÉTAIRES**

**SECTION 1 - ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES**

Article 1. - Dénomination - Siège - Numéro d'entreprise - Election de domicile

Cette association est dénommée « ACP Chaussée de Boondael 593».

Elle a son siège dans l'immeuble sis à 1050 Ixelles, Chaussée de Boondael 593. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Elle élit domicile au domicile ou au bureau du syndic.

Article 2. - Personnalité juridique - Composition

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

- la cession ou l'attribution d'un lot donnant naissance à l'indivision;

- la transcription des présents statuts au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

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

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

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

Article 3. - Dissolution - Liquidation

*a) Dissolution*

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

L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à *l'unanimité des voix de tous les copropriétaires* et être constatée par acte authentique. Toutefois, l'assemblée générale ne peut la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 3.68 à 3.100 du Code civil.

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

*b) Liquidation*

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

L'assemblée générale des copropriétaires ou, si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic, désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les dispositions du Code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

L'acte constatant la clôture de la liquidation doit être notarié et transcrit au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

L'acte de clôture de liquidation contient :

a) l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription;

b) les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

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

Article 4. - Patrimoine de l'association des copropriétaires

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

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

L'association des copropriétaires peut être propriétaire de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment les espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien, ainsi que de tous éléments décoratifs ou utilitaires, tels qu'antennes, tableaux ou objets décorant des parties communes. Ce patrimoine est composé au minimum d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.

Article 5. - Objet

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

Article 6. - Solidarité divise des copropriétaires

Sans préjudice de l'article 3.92, du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87, soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

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

Article 7. - Actions en justice

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Elle est valablement représentée par le syndic.

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

## SECTION 2 -ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DES COPROPRIÉTAIRES

Article 8. - Pouvoirs

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

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

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

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

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

Article 9. - Composition

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

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

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

Article 10. - Procurations

Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale.

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

Nul ne peut accepter plus de trois procurations. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses

mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

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

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

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

Article 12. - Convocations

*a) Principes*

La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion. Elle indique également les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

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

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette requête doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception. Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des propriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale. A défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.

Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif. Dès qu'il a intenté l'une des actions visées à l'article 3.92 du Code civil, et pour autant qu'il n'en soit pas

débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

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

*d) Délais et modes d'envoi*

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

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

*e) Adresse de convocation*

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

*f) Syndic et syndic provisoire*

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice de l'application de l'article 3.87, du Code civil.

*g) Consultation*

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

*Frais*

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

Article 13. - Ordre du jour

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

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

À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 3.87 du Code civil. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne

peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

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

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

La première assemblée sera convoquée, le cas échéant par le syndic désigné par le règlement de copropriété ou par le syndic désigné par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt conformément à l'article 3.89 du Code civil, dès que l'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique.

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

Article 14. - Constitution de l'assemblée

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

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

Article 15. - Présidence - Bureau - Feuille de présence

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

Ils peuvent être réélus.

S'il est désigné par l'assemblée générale conformément à l'article 3.87, du Code civil, le syndic remplit le rôle de secrétaire.

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

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

Article 16. -Délibérations

*a) Droit de vote*

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

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

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire. Il ne peut agir en qualité de mandataire d'un copropriétaire conformément à l'article 3.87, du Code civil.

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

*b) Quorum de présence - Deuxième assemblée*

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

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

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

*c) Règles de majorité*

1° Majorité absolue

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

2° Majorité spéciale - Unanimité

L'assemblée générale décide :

1. à la *majorité des deux tiers* des voix présentes ou représentées :

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

*b)* de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89 ;

*c)* du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 3.89, du Code civil ;

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

2. à la *majorité des quatre-cinquièmes* des voix présentes ou représentées :

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

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

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

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

*e)* de tous actes de disposition de biens immobiliers communs y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer ;

*f)* de la modification des statuts en fonction de l'article 3.84, du Code civil ;

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

h) de la démolition ou de la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites au paragraphe 3 de l'article 3.88 du Code civil.

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

-- de dissoudre l'association des copropriétaires.

- de la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 3.85.

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

Lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.

*d) Considérations pratiques*

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

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité de tous les copropriétaires.

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

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

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

*e) Vote par écrit*

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

*f) Procès-verbaux - Consultation*

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

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

Le syndic consigne les décisions visées aux §§10 et 11 de l'article 3.87 du Code civil dans le registre prévu à l'article 3.93, dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant, le cas échéant en vertu de l'article 3.87, du droit de vote à l'assemblée générale, et aux autres syndics. Si l'un d'eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires.

**CHAPITRE II – ASSEMBLEE PARTICULIERE**

Article 17.- Statut et organisation

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

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

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

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

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

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

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

Article 18. – Nomination

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. A défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.";
Si le syndic est une société, l'assemblée générale désigne, en outre, la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

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

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

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

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

Article 19. - Révocation - Délégation - Syndic provisoire

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic. Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic dé signé par jugement. Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

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

Article 20. - Publicité

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

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

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

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

Article 21. - Responsabilité - Délégation

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

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

Article 22. - Pouvoirs

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

1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;

2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;

3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires conformément à l'article 3.86 du Code civil;

4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes; sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;

5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 3.94, du Code civil dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ainsi que, le cas échéant, le relevé de la mise à jour de toutes les dettes qui seraient couvertes par le privilège immobilier dont dispose l'association des copropriétaires ainsi que l'actualisation des informations dont question à l'article 3.94 du Code civil;

6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.

La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble;

7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété;

8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires;

9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale;

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

11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88 du Code civil, une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré;

12° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;

13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est

de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital;

14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre des actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1er,, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires;

15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. La copropriété comportant moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, il est autorisé à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 3.94, § 5, alinéas 2 et 3 du Code civil, les créances et les dettes des copropriétaires;

16° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

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

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

Le syndic veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

Il s'occupe des achats nécessaires et veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Il souscrit les contrats d'entretien de toute installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires.

Il assure le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage - ascenseur - distribution d'eau - enlèvement des immondices - nettoyage des couloirs et autres parties communes).

Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectuent sous la surveillance du syndic ou, le cas échéant, d'un délégué technique désigné par le syndic.

Le syndic a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Il engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers et les administrations.

Article 23. - Rémunération

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale. Le contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération, sauf décision de l'assemblée générale.

Article 24. - Démission - Fin de sa mission

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

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président de la dernière assemblée générale.

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

**CHAPITRE IV- COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES**

Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale sur la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale. Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires. Le syndic ne peut être commissaire aux comptes.

**CHAPITRE V.- DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES A LA VIE EN COMMUN**

Article 25. - Définition

Il peut, en outre, être arrêté à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Article 26. - Modifications

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

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

Article 27. - Règlement de tous différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes ou l'usage abusif des parties privatives, dans le cadre d'une conciliation, le syndic constitue la première instance à qui le litige est soumis.

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

Si un accord intervient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord subsiste, il sera porté devant le juge compétent à l'exclusion de l'arbitrage.

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

Si un accord intervient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, il sera porté devant le juge compétent.

Article 28. - Tranquillité

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

Il est conseillé aux propriétaires et occupants :

- de régler le volume des télévisions, chaînes stéréo, pianos et autres instruments de musique, des sonneries de téléphone, imprimantes et en général de tout appareil susceptible de faire du bruit, de telle sorte que leur audition ne soit pas perceptible dans les lots privatifs voisins, spécialement dans les chambres à coucher entre vingt-deux heures et huit heures, ou d'utiliser des écouteurs;

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

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

- d'éviter de traîner dans leur lot privatif, des tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier les robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

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

Les débris et détritus occasionnés par ces travaux doivent obligatoirement être évacués par la firme responsable des travaux.

Tous jeux sont interdits dans tous les lieux communs, et notamment dans les halls d'entrée et les cages d'escalier.

Article 29. – Terrasses et jardin

Les terrasses et jardin du bâtiment doivent être maintenues dans un état permanent de propreté.

Il est interdit :

- d'y remiser des meubles, sauf ceux de jardin;

- secouer des tapis, chamoisettes, et caetera ...

- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, et caetera ...

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

Article 30. - Conseils et recommandations

*a) Sanitaires*

Les occupants veilleront à l'entretien régulier de la chasse de leurs water-closets et, en cas d'absence prolongée, d'en fermer le robinet d'arrêt.

Ils veilleront aussi à l'entretien régulier des joints au pourtour des baignoires et bacs de douche et vérifieront l'étanchéité des tuyaux de décharges.

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

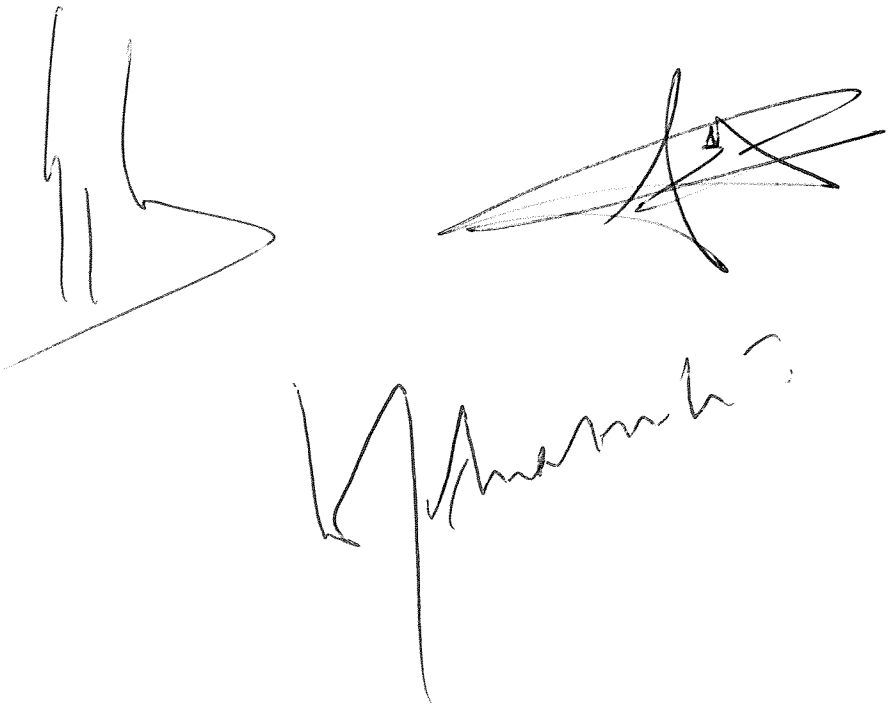
*b) Instructions en cas d'incendie*

Au cas où une cage d'escalier est envahie par la fumée, sa porte d'accès doit être soigneusement refermée.

A moins que le feu ne s'y soit propagé, il est recommandé à l'occupant de rester dans son lot privatif, porte palière fermée, et d'attendre les instructions et les secours.

*c) Fermetures des portes de l'immeuble*

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



# Note technique – Acte de base

**COMMUNE D'IXELLES**
**Chaussée de Boondael 593**
**Ixelles 6 DIV. - Section D 12K4 (21446D0012/00K004)**




OGEXIM
OFFICE DES GÉOMÈTRES & EXPERTS IMMOBILIERS

# Note technique – Acte de base

OGEXIM
OFFICE DES GÉOMÈTRES & EXPERTS IMMOBILIERS

**La SRL Office des Géomètres & Experts Immobiliers (OGEXIM)**, représentée par Michaël VANHERREWEGHEN, Géomètre-Expert inscrit sous le n° GEO 12/1226, dont les bureaux sont établis à 1000 Bruxelles, avenue du Pérou, 4 (tél : 02/344.49.15 – email : info@ogexim.be).

---

Ayant pour mission de procéder à la division, en parties privatives et en parties communes, de l'immeuble désigné et décrit ci-après et sis :

***Chaussée de Boondael 593, 1050 Ixelles***

## 1. CADASTRE

*Selon déclaration du client et/ou documents fournis : actuellement ou l'ayant été*

Section : Ixelles 6 DIV. - Section D 12K4 (21446D0012/00K004)
Revenu cadastral : N.C.

## 2. PLAN DE DIVISION

Les documents suivants ont été dressés sur base de plans de permis d'urbanisme et d'un mesurage complémentaire rapide sur place. Les plans ci-annexés sont fournis à titre schématique et illustratif, n'engageant pas la responsabilité du Géomètre-Expert. Il ne rentre pas dans la mission du géomètre de vérifier la régularité urbanistique de la configuration et de la division de l'immeuble. Aucune recherche urbanistique sur l'affectation des lots n'a été effectuée. L'acte de division est établi sous réserve de la vérification par le Notaire établissant l'acte de base, de la capacité juridique du demandeur à poser un tel acte, et sans aucun recours possible contre le Géomètre-Expert.

## 3. DIVISION

La présente division a été effectuée en **8 lots privatifs (4 logements et 4 caves)**, avec parties communes dont les descriptions suivent.

# A. DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES :

## A.1 LOTS PRIVATIFS

### LOT C.1 – Cave nr.1 au sous-sol

➢ *En propriété privative et exclusive :*

Sous-sol : La cave numéro 1 et sa porte d'accès.

➢ *En copropriété et indivision forcée :*

Cinq millièmes (**5/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

### LOT C.2 – Cave nr.2 au sous-sol

➢ *En propriété privative et exclusive :*

Sous-sol : La cave numéro 2 et sa porte d'accès.

➢ *En copropriété et indivision forcée :*

Cinq millièmes (**5/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

### LOT C.3 – Cave nr.3 au sous-sol

➢ *En propriété privative et exclusive :*

Sous-sol : La cave numéro 3 et sa porte d'accès.

➢ *En copropriété et indivision forcée :*

Six millièmes (**6/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

### LOT C.4 – Cave nr.4 au sous-sol

➢ *En propriété privative et exclusive :*

Sous-sol : La cave numéro 4 et sa porte d'accès.

➢ *En copropriété et indivision forcée :*

Six millièmes (**6/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

LOT 0.1 – Logement 1 au rez-de-chaussée avec caves et cour

➢ *En propriété privative et exclusive :* *(sous teinte verte aux plans ci-joints).*

Rez-de-chaussée : **Logement 1 comprenant** : Un séjour, une cuisine, un dégagement avec wc séparé, une chambre arrière avec salle de douche attenante, wc séparé et accès à la cour.

Sous-sol : La cave arrière (nr.5) et le petit réduit sous l'escalier commun du sous-sol.

➢ *En jouissance exclusive et privative :*

Rez-de-chaussée : *La cour arrière attenante au logement 1, à charge d'entretien.*

➢ *En copropriété et indivision forcée :*

Deux cent trente-cinq millièmes (**235/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

LOT 1.1 – Logement 2 au premier étage

➢ *En propriété privative et exclusive :* *(sous teinte orange aux plans ci-joints).*

Premier étage : **Le logement 2 comprenant** : Un séjour/salle à manger, une cuisine et une chambre avec une salle de douche attenante.

➢ *En jouissance exclusive et privative :* /

➢ *En copropriété et indivision forcée :*

Deux cent quinze millièmes (**215/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

LOT 2.1 – Logement 3 au deuxième étage

➢ *En propriété privative et exclusive :* *(sous teinte bleu aux plans ci-joints).*

Deuxième étage : **Le logement 3 comprenant** : Un séjour/salle à manger, une cuisine et une chambre avec une salle de douche attenante.

➢ *En jouissance exclusive et privative :* /

➢ *En copropriété et indivision forcée :*

Deux cent quinze millièmes (**215/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

LOT 3.1 – Logement 4 au troisième étage + combles + terrasse

➢ *En propriété privative et exclusive :* *(sous teinte rose aux plans ci-joints).*

**Le logement 4 (duplex) comprenant** :

Troisième étage : Un hall d'entrée (partie de palier) avec escalier vers combles, une salle à manger/cuisine, un séjour et une salle de douche avec logette wc attenante.

Combles : Cage d'escalier avec débarras sous versant, une chambre avec salle de douche attenante.

➢ *En jouissance exclusive et privative :*

Troisième étage : *La terrasse avant attenante au logement 4.*

➢ *En copropriété et indivision forcée :*

Trois cent treize millièmes (**313/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

## A.2 DESCRIPTION DES ELEMENTS PRIVATIFS

En principe, et sauf cas particuliers et/ou mentions contraires, sont parties privatives (***pour autant que ces éléments soient présents***) :

- les revêtements superficiels des sols, des murs et des plafonds avec, éventuellement, les lambourdes, mais non les solivages qui sont parties communes;
- les cloisons intérieures, à l'exception de celles séparant deux lots ou un lot et une partie commune; la suppression ou la création de baies éventuelles de ou dans ces cloisons est toutefois soumise au respect des règles de l'art et de la sécurité des structures de l'immeuble, ainsi qu'au respect des réglementations urbanistiques en vigueur;
- les menuiseries intérieures, y compris les portes d'entrées;
- les fenêtres, les portes-fenêtres, les éclairages zénithaux, persiennes, volets, stores et jalousies et, d'une manière générale, toutes les ouvertures des locaux privatifs;
- les revêtements superficiels hors étanchéité des balcons, terrasses et loggias;
- les installations sanitaires, électriques de chaque lot, téléphoniques;
- le poste intérieur de l'interphone ou tout dispositif intérieur d'ouverture à distance de la porte d'entrée de l'immeuble, jusqu'à la boite de dérivation;
- les branchements de télévision ou au réseau câblé, jusqu'à la boite de dérivation;
- les installations individuelles de chauffage et de production d'eau chaude; et
- en général, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux.

## B. DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES :

➢ Description des locaux et dégagements communs, ils comprendront :

1) Au niveau du sous-sol :
   - La volée d'escalier entre le sous-sol et le rez-de-chaussée ainsi que son dégagement d'accès ;
   - Les dégagements donnant accès aux caves privatives et locaux communs ;
   - La cave à compteurs ;
   - La cave à vélos ;
   - Le local poubelles :
   - Les gaines techniques éventuelles à usage d'au minimum deux lots ;

2) Au niveau du rez-de-chaussée :
   - Le porche et le hall d'entrée avec sa porte d'accès à rue ;
   - La cage d'escaliers et son dégagement d'accès ;
   - Les gaines techniques éventuelles à usage d'au minimum deux lots ;
   - La cour arrière attenante au logement 1 (lot 0.1), à jouissance exclusive et privative et à charge d'entretien de ce lot.

3) Au niveau du premier étage :
   - La cage d'escalier et son palier ;
   - Les gaines techniques éventuelles à usage d'au minimum deux lots ;
   - Les toitures plates arrière.

4) Au niveau du deuxième étage :
   - La cage d'escalier et son palier ;
   - Les gaines techniques éventuelles à usage d'au minimum deux lots ;

5) Au niveau du troisième étage :
   - La cage d'escalier et son palier (jusqu'à la porte d'entrée du logement 4/duplex) ;
   - La terrasse avant attenante au logement 4 (lot 3.1), à jouissance exclusive et privatives de ce logement ;
   - Les gaines techniques éventuelles à usage d'au minimum deux lots ;

6) Au niveau des combles :
   - Les gaines techniques éventuelles à usage d'au minimum deux lots ;
   - Les toitures plates arrière.

7) D'une manière générale, sauf cas particuliers et/ou mentions contraires (***pour autant que ces éléments soient présents***) :
   - est présumé commun pour tous les lots : le terrain, y compris le sol des parties construites, des allées, des terrasses et des jardins, même lorsque ceux-ci sont à jouissance privative ;
   - les clôtures, tant sur la voie publique que du côté des voisins, dans la mesure où elles appartiennent à la copropriété;
   - les voies d'accès et de circulation dans l'immeuble avec leur éclairage;
   - les fondations, le gros œuvre (mur de façade, pignons, murs de refends et gros porteurs, planchers à l'exclusion du revêtement des sols, couvertures de l'immeuble, terrasses accessibles ou non, mitoyennetés et, d'une manière générale, tout ce qui forme l'ossature de bâtiment);
   - les ornements extérieurs des façades des bâtiments, y compris les terrasses (dans leur partie gros œuvre, à l'exception des revêtements), les balustrades, les appuis de fenêtres et balcons, à l'exception des fenêtres elles-mêmes, persiennes, volets, stores et jalousies qui sont des parties privatives;
   - les vestibules et couloirs d'entrée, les cages d'escaliers, les escaliers et les paliers;
   - les emplacements de compteurs et de branchement d'égouts et, généralement, tous les appareils et éléments d'équipement au service de l'immeuble;
   - toutes les canalisations, colonnes et conduites montantes ou descendantes et de distribution, notamment celles d'eau, de gaz et d'électricité, de chauffage, les tuyaux de chute, d'écoulement des eaux pluviales et usées, sauf les parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire, se

trouvant à l'intérieur des parties privatives, à partir de la soudure ou du raccord et jusqu'au branchement particulier, les robinets d'arrêt restant parties communes;
- les tuyaux du tout-à-l'égout, les tuyaux et les branchements d'égout, les tuyaux de chute des WC (non-compris les pipes de raccordement des appareils de WC aux chutes), et les gaines techniques, d'aération, de ventilation, les aéras, ainsi que leur coffres;
- la chaufferie et les appareils de chauffage et leur compteurs individuels lorsqu''ils existent, y compris ceux situés à l'intérieur des parties privatives ou des parties communes, lorsque le chauffage est collectif;
- les conduits principaux et secondaires d'évacuation des fumées, ainsi que leurs maçonneries;
- les conduites et installations de ventilation à l'exclusion des grilles comprises à l'intérieur des lots;
- ~~la cage d'ascenseur, l'ascenseur, la machinerie et les accessoires;~~
- ~~l'ensemble de la structure du garage souterrain, les revêtements et éléments de signalisation, ainsi que la porte d'accès extérieure et son système de fonctionnement.~~

## *C. NOTES DES CONDITIONS PARTICULIERES*

1) Les acquéreurs successifs seront subrogés aux droits et obligations des vendeurs et aucune recherche sur les limites juridiques mitoyennes n'a été effectuée ;

2) Les frais éventuels de raccordement des compteurs sont à charge équivalente de chaque lot impliqué.

3) La cour arrière du rez-de-chaussée, attenante au lot 0.1, est une partie commune à jouissance exclusive et privative de ce lot 0.1. L'acquéreur ou l'occupant de ce lot devra entretenir cette cour à ses frais exclusifs.

4) L'acquéreur du lot 3.1 (duplex) pourra aménager ses combles et/ou en modifier le volume (création de chiens-assis, réhausse, ...), sans l'accord préalable des autres copropriétaires, mais sous réserve de la délivrance d'un éventuel permis d'urbanisme qui serait nécessaire par les autorités compétentes.

5) Les frais relatifs aux revêtements de complaisance, garde-corps, etc. des terrasses/balcons/cours seront uniquement supportés par le propriétaire du lot qui en a la jouissance exclusive.

6) Si des modifications apportées à un lot rendent la réalisation d'un acte de base modificatif nécessaire, celui-ci sera aux frais exclusifs du propriétaire de ce lot.

7) Les propriétaires pourront aménager leur lot et y réaliser des travaux sans l'accord préalable des autres copropriétaires, sous réserve que ces aménagements/travaux ne portent pas atteinte à la structure de l'immeuble et sous réserve de la délivrance d'un éventuel permis d'urbanisme qui serait nécessaire par les autorités compétentes.

## D. CHAUFFAGE

Chaque logement possède sa propre installation de chauffage individuelle. Les chaudières sont installées dans les logements, à l'exception de la chaudière du logement 1 (lot 0.1) qui est installée dans sa cave arrière (nr.5) au sous-sol.

## E. COMPTEURS

Au jour de la visite, l'immeuble comporte les compteurs suivants :

Dans la cave à compteurs :
- 5 compteurs de gaz.
- 1 compteur d'eau général.
- 5 compteurs électriques.

Dans le réduit sous l'escalier commune (réduit du lot 0.1):
- 1 compteur d'eau de passage (compteur pour le rdch selon déclarations).

Dans les salles de douches des logements aux étages :
- 1 compteur d'eau de passage dans chacune des salles de douches.

Dans la cave arrière nr.5 (cave du lot 0.1)
- 1 compteur électrique de passage.

## F. SERVITUDES

➢ Toutes servitudes en matière de copropriété. - Voir titre de propriété.

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 les articles 3.114 et suivants du Code civil.

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

## G. TABLEAU GENERAL DES QUOTES-PARTS EN MILLIEMES

Chacune des parties privatives décrites ci-avant comportera en copropriété et indivision forcée une quote-part en millièmes, telle qu'elle sera déterminée ci-après dans le terrain et les éléments des parties communes du bâtiment :

| N° de lot | Niveau / Descriptifs | SURFACES | | | | | | | Conversion millièmes |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | S.E.M. (Brutes) | S.N.S (Nettes) | S.N.S. (Nettes) | | | | Jouissance | |
| | | TOTAL | TOTAL | Principales | Accessoires | Résiduelles | Services | partie commune | |
| | | m² | m² | m² | m² | m² | m² | m² | |
| Lot C.1 | Sous-sol : Cave nr.1 | 4,28 m² | 2,93 m² | | 2,93 m² | | | | 5 |
| Lot C.2 | Sous-sol : Cave nr.2 | 3,78 m² | 2,93 m² | | 2,93 m² | | | | 5 |
| Lot C.3 | Sous-sol : Cave nr.3 | 4,91 m² | 3,61 m² | | 3,61 m² | | | | 6 |
| Lot C.4 | Sous-sol : Cave nr.4 | 4,45 m² | 3,61 m² | | 3,61 m² | | | | 6 |
| | **TOTAL LOTS C.1 à C.4 :** | **17,42 m²** | **13,08 m²** | **0,00 m²** | **13,08 m²** | **0,00 m²** | **0,00 m²** | **0,00 m²** | |
| Lot 0.1 | Sous-sol : Caves 5 (cave arrière) | 14,09 m² | 9,46 m² | | 9,46 m² | | | | |
| Lot 0.1 | Sous-sol : Réduit (sous escalier) | 1,95 m² | 0,84 m² | | | 0,84 m² | | | |
| Lot 0.1 | Rez-de-chaussée : Logement 1 | 51,73 m² | 43,71 m² | 43,71 m² | | | | | |
| Lot 0.1 | Rez-de-chaussée : *Cour* | *4,08 m²* | *3,50 m²* | | | | | *3,50 m²* | |
| Lot 0.1 | **TOTAL LOT 0.1 :** | **67,77 m²** | **54,01 m²** | **43,71 m²** | **9,46 m²** | **0,84 m²** | **0,00 m²** | **3,50 m²** | **235** |
| Lot 1.1 | Premier étage : Logement 2 | 51,93 m² | 43,51 m² | 43,51 m² | | | | | |
| Lot 1.1 | **TOTAL LOT 1.1 :** | **51,93 m²** | **43,51 m²** | **43,51 m²** | **0,00 m²** | **0,00 m²** | **0,00 m²** | **0,00 m²** | **215** |
| Lot 2.1 | Deuxième étage : Logement 3 | 51,93 m² | 43,11 m² | 43,11 m² | | | | | |
| Lot 2.1 | **TOTAL LOT 2.1 :** | **51,93 m²** | **43,11 m²** | **43,11 m²** | **0,00 m²** | **0,00 m²** | **0,00 m²** | **0,00 m²** | **215** |
| Lot 3.1 | Troisième étage : Logement 4 | 53,27 m² | 42,43 m² | 42,43 m² | | | | | |
| Lot 3.1 | Combles : Logement 4 | 45,30 m² | 36,71 m² | 15,21 m² | | 18,71 m² | *2,79 m²* | | |
| Lot 3.1 | Troisième étage : *Terrasse avant* | *2,20 m²* | *2,20 m²* | | | | | *2,20 m²* | |
| Lot 3.1 | **TOTAL LOT 3.1 :** | **98,57 m²** | **79,14 m²** | **57,64 m²** | **0,00 m²** | **18,71 m²** | **2,79 m²** | **2,20 m²** | **313** |
| **TOTAL:** | | **287,62 m²** | **232,85 m²** | **187,97 m²** | **22,54 m²** | **19,55 m²** | **2,79 m²** | **5,70 m²** | **1.000** |

*Remarque : toutes les surfaces reprises dans le tableau sont établies dans un but interne et comparatif entre chaque lot. Celles-ci ont été calculées sur base de plans de permis d'urbanisme et d'un mesurage complémentaire rapide sur place et, sont établies à titre purement indicatif et sans aucune reconnaissance préjudiciable contre le Géomètre-Expert.*

## H. MOTIVATION DU GEOMETRE SUR LA DETERMINATION DES QUOTES-PARTS.

1. Les quotes-parts tiennent compte de la **valeur respective** de chaque lot en fonction des surfaces nettes au sol (S.N.S), de leur affectation et de leur situation.

2. Les S.N.S. sont les SIM (surface intra muros) définies dans le code de mesurage des surfaces applicable aux immeubles bâtis élaboré conjointement par la commission européenne, l'Ordre des géomètres-experts français, .....
   - *La S.N.S. d'une entité est la somme des surfaces des différents locaux mesurés entre les faces intérieures des murs des espaces privatifs, en excluant les éléments de constructions, les cloisons fixes, les gaines techniques et les cheminées.*

3. On détermine des coefficients de pondération pour chaque sous-entité ou groupe de sous-entités suivant son affectation et sa situation.

| | | |
|---|---|---|
| *Exemples* :* | - Terrasse, plate-forme et balcon : coeff. : | 0,05 à 0,35 |
| | - Garage : | 0,35 à 0,60 |
| | - Cave : | 0,30 à 0,50 |
| | - Grenier : | 0,10 à 0,60 |
| | - Jouissance (jardin ou cour) : | 0,05 à 0,20 |

** données à titre indicatif*

4. La surface pondérée d'une entité est obtenue en additionnant les produits des surfaces de chaque sous-entité par le coefficient défini au point 3.

5. La quote-part d'une entité est le quotient obtenu en divisant la somme des surfaces pondérées d'une entité par la somme des surfaces pondérées de toutes les entités de l'immeuble.

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

7. Les plans joints reprennent la configuration des lieux reprise sur base de plans de permis d'urbanisme et d'un mesurage complémentaire rapide sur place, en mentionnant les limites des zones privatives et communes. La limite entre les parties communes et privatives est fixée à l'axe des parois qui les séparent.

## I. PLANS

Les plans ci-dessous sont fournis à titre schématique et illustratif, n'engageant pas la responsabilité du Géomètre-Expert.

* * *

Ma mission étant terminée, j'ai clos et signé la présente note technique d'acte de base et de division d'immeuble, pour servir et valoir ce que de droit à la date que dessus.

Note dressée le 5 novembre 2025 par : ***La SRL OGEXIM***

OGEXIM

OFFICE DES GÉOMÈTRES & EXPERTS IMMOBILIERS

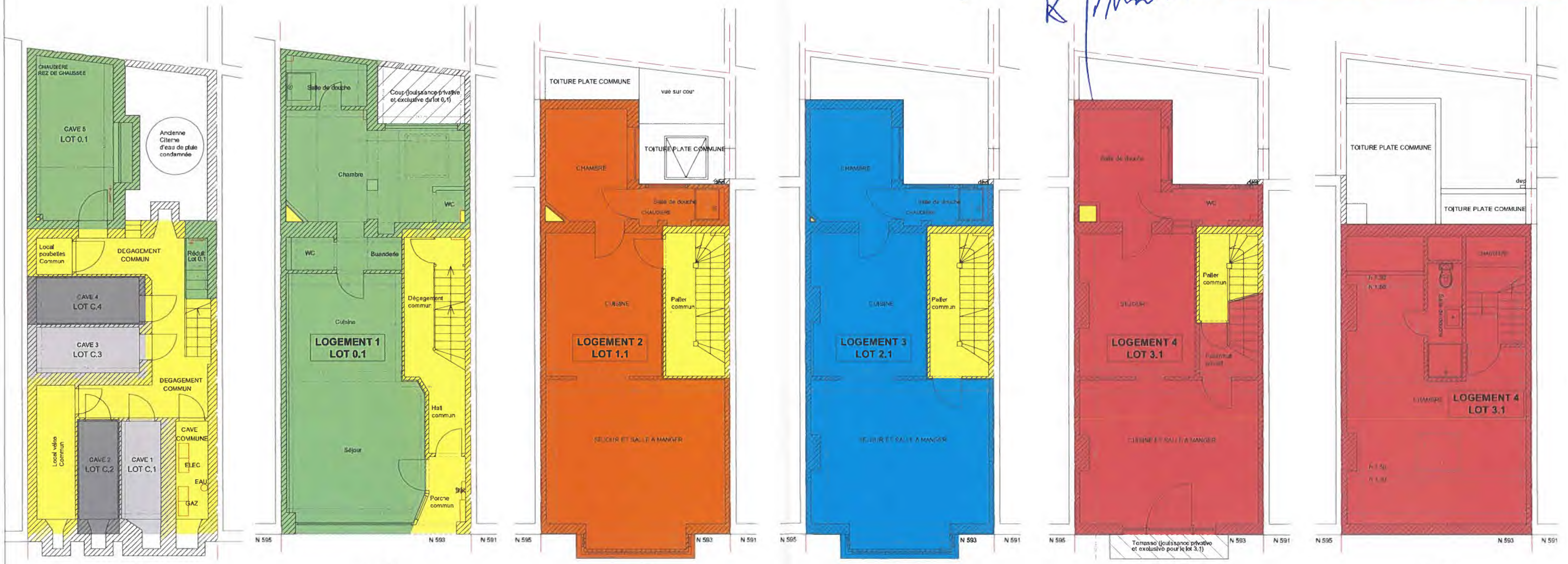
**Office des Géomètres & Experts Immobiliers SRL (OGEXIM SRL)**
Avenue du Pérou, 4 à 1000 Bruxelles
Tél : 02/344.49.15 - Email : info@ogexim.be - Site web : www.ogexim.be
Compte BELFIUS (IBAN): BE31 0689 4378 3755 - Code BIC : GKCCBEBB - TVA : BE 0779.400.245

# Chaussée de Boondael 593
# 1050 Ixelles

*Les plans ont été dressés sur base des plans d'architecte fournis et d'un mesurage complémentaire rapide sur place, en vue de la réalisation de l'acte de base. Ils ne pourront en aucun cas être utilisés à d'autres fins.*

- Parties communes
- Caves privatives (lots C.1 à C.4)
- Parties privatives au LOT 0.1
- Parties communes à jouissance exclusive du LOT 0.1
- Parties privatives au LOT 1.1
- Parties privatives au LOT 2.1
- Parties privatives au LOT 3.1
- Parties communes à jouissance exclusive du LOT 3.1

| N° de lot | S.E.M. (Brutes) TOTAL | S.I.M. (Nettes) TOTAL | Quotités *générales* |
|---|---|---|---|
| | *m²* | *m²* | *(millièmes)* |
| | | | |
| Lot C.1 | 4,28 m² | 2,93 m² | 5 |
| Lot C.2 | 3,78 m² | 2,93 m² | 5 |
| Lot C.3 | 4,91 m² | 3,61 m² | 6 |
| Lot C.4 | 4,45 m² | 3,61 m² | 6 |
| | | | |
| Lot 0.1 | 67,77 m² | 54,01 m² | 235 |
| Lot 1.1 | 51,93 m² | 43,51 m² | 215 |
| Lot 2.1 | 51,93 m² | 43,11 m² | 215 |
| Lot 3.1 | 98,57 m² | 79,14 m² | 313 |
| | | | |
| TOTAL : | 287,62 m² | 232,85 m² | 1.000 |




**-1** **+0** **+1** **+2** **+3** **+4**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Date : 5/11/2025<br>Version : 2 | Des. : M.V. | Chaussée de Boondael 593, 1050 Ixelles<br>Cadastré sous<br>Ixelles 6 DIV. - Section D 12K4 (21446D0012/00K004) | OGEXIM SRL<br>Michaël VANHERREWEGHEN<br>Géomètre-Expert - GEO121226<br>Avenue du Pérou 4, 1000 Bruxelles<br>Tél.: 02/344.49.15<br>GSM : 0494/77.60.98<br>Email : info@ogexim.be<br>Site web : www.ogexim.be |
| Echelle : 1/150<br>Format : A4 | 0 — 3 — 6m | Niveaux :<br>-1 / +0 / +1 / +2 / +3 / +4 | |

OGEXIM
OFFICE DES GÉOMÈTRES & EXPERTS IMMOBILIERS

Pour l'acte avec n° de répertoire 2026/2565, passé le 30 janvier 2026

FORMALITÉS DE L'ENREGISTREMENT

Enregistré quarante-cinq rôles, zéro renvois,
au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 5 le 2 mars 2026
Réference ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 5034.
Droits perçus: cinquante euros (€ 50,00).
Le receveur

PREMIÈRE ANNEXE
Enregistré vingt-neuf rôles, zéro renvois,
au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 5 le 2 mars 2026
Réference ASSP (6) Volume 0 Folio 100 Case 1258.
Droits perçus: cent euros (€ 100,00).
Le receveur

DEUXIÈME ANNEXE
Enregistré vingt-neuf rôles, zéro renvois,
au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 5 le 2 mars 2026
Réference ASSP (6) Volume 0 Folio 100 Case 1258.
Droits perçus: (voir première annexe).
Le receveur

FORMALITÉS HYPOTHÉCAIRES

Transcription au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 5 le 2 mars 2026
Réf. 51-T-02/03/2026-02418.
Montant: deux cent quatre-vingt-cinq euros (€ 285,00)