

07. 11. 2006

321-14029

PL/DEMOTTE 14.690

Rép: 14.289

L'AN DEUX MILLE SIX

Le douze octobre

Devant Nous, Maître Stephan Borremans, notaire à Schaerbeek

comparaît :

Madame **DEMOTTE** Marie-Paule Marguerite Lucienne, née à Namur, le premier août mil neuf cent trente-trois, épouse de Monsieur Georges Geyduschek, domiciliée à 1160 Bruxelles, avenue Charles Madoux, 62 (NN 330801234 97)

Mariée sous le régime de la communauté réduite aux acquêts aux termes d'un contrat de mariage reçu par le notaire Thierry Van Halteren, le dix-sept mars mil neuf cent soixante-quatre, régime non modifié ainsi déclaré.

Laquelle comparante a requis le notaire soussigné de dresser les statuts de l'immeuble ci-après décrit.

#### CHAPITRE I : EXPOSE PREALABLE

La comparante expose ce qui suit :

A. La comparante déclare être propriétaire du bien ci-après décrit:

##### COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT/ troisième division

Une maison d'habitation avec jardin située avenue de Woluwé-Saint-Lambert, numéro 47, cadastrée d'après titre section D, numéros 140/V/5 et 140/W5 pour quatre ares vingt-deux centiares, et selon extrait cadastral du quatre juillet deux mille six, section D, le jardin sous le numéro 140/V/5 pour trois ares quarante centiares et la maison sous la numéro 140/W/5 pour quatre-vingt-deux centiares.

Revenu cadastral non indexé : 1.789,00 €

##### Origine de propriété :

Originellement, le bien appartenait à Madame Lucie Rosalie Ghislaine Dessambre, sans profession, divorcée de Monsieur Paul Jules Léon Demotte, à Etterbeek, à concurrence de l'usufruit et à Mademoiselle Marie-Paule Marguerite Lucienne Demotte, célibataire, à concurrence de la nue-propriété pour l'avoir acquis dans ces proportions de Monsieur Joseph Félix Wauthion, sans profession, veuf en premières noces de Madame Marie Petit, et en secondes noces de Madame Catherine Lamy, à Jambes, aux termes d'un acte reçu par le notaire Jacques Van Wetter, à Ixelles, le trente janvier mil neuf cent soixante-quatre, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le sept février suivant, volume 2974, numéro 19.

Madame Lucie Dessambre, précitée, est décédée à Bruxelles, le vingt-trois janvier mil neuf cent quatre-vingt-neuf, laissant pour seule et unique héritière légale et réservataire sa fille unique, Madame Marie-Paule Demotte, comparante, qui a recueilli la succession pour la totalité.



Statuts (Ass. p. 12)

Securities (p. 9)

Document de passage (p. 9)

Rôle ☒

Suite au décès l'usufruit de Madame Lucie Dessambre s'est éteint, de sorte que Madame Marie-Paule Demotte est devenue pleine et entière propriétaire du bien prédérit.

### **Conditions spéciales**

Le titre de propriété étant l'acte reçu le trente janvier mil neuf cent soixante-quatre dont question ci-avant stipule textuellement ce qui suit :

*« Le vendeur fait observer que son titre de propriété contient les conditions spéciales ci-après littéralement reproduites :*

*« les stipulations concernant les établissements insalubres ou dangereux, contenues dans l'acte du notaire Poelaert à Bruxelles, le treize juillet mil neuf cent huit et ce, pour autant que de besoin, restent d'application*

*Ces stipulations sont les suivantes*

*« Il est interdit, à moins d'autorisation spéciale tant de la société venderesse ( Naamloze Tuinbouwmaatschappij van Linthout ») que des autorités compétentes, le droit pour lui et ses ayants cause d'établir sur le terrain vendu ou dans les bâtiments qui y seront construits aucun commerce industrie ou négoce qui soit de nature à incommoder les voisins par insalubrité ou autrement, notamment aucun dépôt, magasin, ou débit de houille ou chaux débit de boisson et en général aucune des industries mentionnées au tableau de classement annexé à l'arrêté royal du vingt-sept janvier mil huit cent soixante-trois, sur la police des établissements dangereux insalubres et incommodes et aux arrêtés qui ont modifié celui-ci »*

*Cette restriction est établie dans l'intérêt exclusif de la société venderesse, sans que nul autre puisse s'en prévaloir. » »*

Les acquéreurs seront subrogés dans les droits et obligations pouvant résulter des conditions ci-avant stipulées pour autant qu'elles soient encore d'application, sans intervention, ni recours contre le vendeur

### **Urbanisme :**

En application de l'article 99 et 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, le notaire instrumentant précité a demandé au collège des bourgmestre et échevins de la commune de Woluwé-Saint-Lambert de délivrer les renseignements urbanistiques relatifs au bien prédécrit.

Dans son courrier du vingt juillet deux mille six, la commune de Woluwé-Saint-Lambert a répondu entre autre textuellement ce qui suit :

*« - le bien n'est pas repris dans les limites d'un plan particulier d'affectation du sol, de lotissement ou d'expropriation approuvé*

*- le bien est situé dans une zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 3 mai 2001;*

*- nous vous informons que l'article 42 de l'Ordonnance du 4 mars 1993, relative à la conservation du patrimoine immobilier, stipule : sans préjudice des mesures de protection en vigueur en application de l'article 41, §2 de la présente ordonnance et des mesures particulières déterminées par les plans de secteur ou particulier d'aménagement, régional ou particulier d'affectation du sol en vigueur, tous les monuments et ensembles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 1932, sont à titre transitoire, considérés comme inscrits d'office dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région jusqu'à la publication de cet inventaire.*

*- comme la date de construction de l'immeuble repris en titre n'est pas connue de nos services, il est souhaité que vous vous informiez par les actes antérieurs de la date d'occupation de l'immeuble pour déterminer si, en application de l'article 42( repris ci-dessus) il est considéré comme inscrit d'office dans l'inventaire du patrimoine de la Région de Bruxelles-Capitale.*

*- il n'est grevé d'aucune emprise pour canalisation de produits gazeux ou autres*

S056682

- le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire d'un permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés à l'article 98 du code bruxellois de l'aménagement du territoire ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même arrêté

- le bien n'est pas repris dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation

- nous vous informons qu'il n'existe pas pour la Commune de Woluwe-Saint-Lambert, de périmètre soumis au droit de préemption tel que prévu par le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire approuvé par arrêté du 09/04/2004 du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale

- nous vous informons qu'un règlement communal, voté le 26/06/2003 permet aux acquéreurs d'obtenir, sous certaines conditions, une prime à l'acquisition d'un logement dont le montant varie en fonction de sa surface

- Tout renseignement à ce propos peut être obtenu auprès du service des propriétés communales (tel 02/761 28.18)

- En tout état de cause, nous vous invitons à inscrire dans l'acte relatif à la vente d'un logement pour lequel la prime est sollicitée, l'extrait suivant dudit règlement

-« Article 7

Le demandeur ne peut, dans un délai de dix ans, prenant cours à dater de la signature de l'acte authentique ou de la réception provisoire, ni procéder à l'aliénation du logement, ni le donner en location, entièrement ou partiellement

En cas de vente du bien dans le délai de dix ans, celle-ci est subordonnée au droit de préemption par la commune au prix de l'acquisition de celui-ci, indexé selon l'index des prix de la construction majoré des frais d'acte, de la TVA et des droits d'enregistrement.

Le prix d'acquisition pourra cependant être majoré des éventuels frais d'aménagement et/ou d'amélioration. Ceux-ci seront justifiés sur la base de factures acquittées. Il est entendu que le coût éventuel des peintures et des revêtements souples des murs et des sols sera amorti de manière linéaire au taux de onze virgule onze pour cent l'an

La Commune fera connaître sa décision dans un délai de soixante jours à partir de la réception de l'offre du propriétaire, le cachet de la poste faisant foi. Passé ce délai, le droit de préemption est éteint et le propriétaire peut vendre son bien

En cas de vente, le nouvel acquéreur devra remplir les conditions énoncées à l'article 4 et le prix d'acquisition ne pourra dépasser celui dû par la commune dans le cadre de l'exercice de son droit de préemption. Toute vente qui ne respecterait pas ces deux conditions sera frappée d'une amende égale à la différence entre le prix de vente réel et le prix de vente maximum permis. Le demandeur sera tenu en plus de payer à la commune, à titre d'indemnité une somme équivalente au montant de la prime octroyée par celle-ci pro rata temporis.

En cas de force majeure dont le Collège des Bourgmestre et Echevins apprécie la réalité ou en cas de décès du demandeur ou de son conjoint ou de la personne avec laquelle il vit maritalement, la revente du bien dans le délai de dix ans est subordonnée au droit de préemption par la commune au prix de l'acquisition de celui-ci indexé selon l'index des prix de la construction majoré des frais d'acte, de la TVA et des droits d'enregistrement. Le prix d'acquisition pourra cependant être majoré des éventuels frais d'aménagement et/ou d'amélioration. Ceux-ci seront justifiés sur la base de factures acquittées. Il est entendu que le coût éventuel des peintures et des revêtements souples des murs et des sols sera amorti de manière linéaire au taux de onze virgule onze pour cent l'an

La Commune fera connaître sa décision dans un délai de soixante jours à partir de la réception de l'offre du propriétaire, le cachet de la poste faisant foi. Passé ce délai, le droit de préemption est éteint et le propriétaire peut vendre son bien

Toute vente à un prix supérieur à celui découlant de l'exercice du droit de préemption sera frappée d'une amende égale à la différence entre le prix de vente réel et le prix de vente maximum.



*Le nouvel acquéreur devra remplir les conditions énoncées à l'article 4 et le prix d'acquisition ne pourra dépasser celui dû par la commune dans le cadre de l'exercice de son droit de préemption*

*Article 8.*

*Les contraintes prévues aux articles 4 et 7 sont applicables pendant dix ans à dater de l'inscription au registre de la population du demandeur et en cas de vente du bien fait l'objet de la prime, ces articles 4 et 7 devront figurer dans les compromis de vente successifs et dans les actes authentiques relatifs au logement*

*Dans les compromis de vente devra être mentionnée que le nouvel acquéreur déclare avoir pris connaissance de ces contraintes, qu'il déclare et confirme y adhérer et qu'il certifie sur l'honneur remplir intégralement les conditions énoncées à l'article 4.*

*Le demandeur est tenu d'inviter son notaire-ou tout intermédiaire à notifier à la commune son intention de vente du logement à laquelle est joint le projet d'acte qui interviendrait avant la fin du délai de dix ans prédéfini » » »*

**2. La comparante déclare que le bien prédécrit a fait l'objet d'un permis de bâtir numéro 14.850, délivré le quatre mai mil neuf cent nonante pour la transformation du grenier et la création des deux studios.**

La comparante déclare que le bien prédécrit n'a pas fait l'objet d'autre permis d'urbanisme d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu, et qu'elle ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter les travaux ou d'accomplir les actes visés dans le code dont question ci-avant. Aucun de ces actes et travaux ne peut être effectué tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

3. Par courrier du dix-huit septembre deux mille six, suite à la notification par le notaire instrumentant de la division en application de l'article 90 du Cobat, la Commune de Woluwé-Saint-Lambert a répondu ce qui suit :

*« « Par la présente, nous accusons réception de votre lettre du vingt-trois août deux mille six concernant la division de l'immeuble situé avenue de Woluwé-Saint-Lambert, 47 et sommes en mesure de vous apporter les renseignements suivants.*

*Nous ne disposons pas de plans d'origine de l'immeuble visé en titre. Les seuls plans dont nous disposons sont ceux qui ont été déposés lors de la demande de permis d'urbanisme visant à transformer le grenier en studio. Le permis a été délivré en date du quatre mai mil neuf cent nonante.*

*Dès lors, nous ne pouvons nous prononcer sur la division demandée.*

*Par ailleurs, nous vous conseillons d'introduire une demande de permis d'urbanisme afin de régulariser les appartements existants...“*

La comparante déclare qu'à défaut de permis d'urbanisme ou de certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu, elle ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes ou travaux, en ce compris la construction d'installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation, la modification des installations et constructions existantes, et la modification de l'utilisation du bien visé par la législation urbanistique applicable au bien objet des présentes.

Ordonnance relative à la gestion des sols pollués du treize mai deux mille quatre

Le vendeur déclare avoir été informé par le notaire des prescriptions de l'ordonnance du treize

S056683

mai deux mille quatre "relative à la gestion des sols pollués" et plus particulièrement de l'obligation pour le cédant d'un droit réel de faire réaliser, avant toute aliénation de droits réels sur un terrain identifié comme pollué ou pour lequel existent de fortes présomptions de pollution ou sur un terrain sur lequel s'est exercée ou s'exerce une activité à risque, "une reconnaissance de l'état du sol" et le cas échéant "une étude de risque" avec pour conséquence éventuelle la prise de mesures conservatoires, de contrôle, de garantie et de traitement ou de mesures d'assainissement. "La reconnaissance de l'état du sol" est réalisée par une personne agréée conformément aux articles 70 et suivants de l'ordonnance du cinq juin mil neuf cent nonante-sept relative aux permis d'environnement.

"L'étude de risque" est réalisée par une personne agréée dans la discipline "pollution du sol".

Le vendeur déclare ne pas avoir été avisé de l'insertion du bien dans l'"inventaire des sols pollués ou pour lesquels existent de fortes présomptions de pollution importante", établi par l'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement".

A défaut pour les personnes visées à l'article II de l'ordonnance d'avoir respecté leurs obligations, la nullité de toute cession de droits réels sur un terrain où s'exerce ou s'est exercée une activité à risque ou sur un terrain identifié comme pollué par la cartographie des sols de l'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement" peut être poursuivie devant les Cours et Tribunaux de l'Ordre judiciaire par ledit Institut et par les cessionnaires ou ayants droits. » »

Le vendeur, après avoir été interrogé par le notaire, a déclaré que le bien est pourvu uniquement d'une chaudière au gaz et en conséquence l'ordonnance dont question n'est pas d'application.

Le vendeur déclare en outre qu'à sa connaissance ledit sol n'est pas pollué par une activité conduite par lui sur le sol avant la date du présent acte et qu'il n'a reçu aucune notification liée à une obligation d'assainissement ou de réalisation d'une étude de sol ou de sous-sol pour déceler une éventuelle pollution. La partie venderesse n'a aucune connaissance d'une quelconque intention de l'IBGE d'enregistrer le bien à l'inventaire de sols pollués.

Néanmoins, le notaire instrumentant a interrogé l'IBGE et par courrier du premier septembre deux mille six, celle-ci a répondu que le site n'est pas repris au projet d'inventaire des sols pollués.

## CHAPITRE II: ACTE DE BASE



I. La comparante déclare diviser le bien prédécrit en **cinq** entités juridiques chacun de ces biens devant constituer une propriété distincte avec, comme accessoire, une fraction des parties communes qui seront d'un usage commun aux diverses propriétés privatives.

L'immeuble sera donc soumis au régime de la copropriété forcée, conformément à l'article 577-2 à 577-14 du code civil.

L'aliénation d'une entité comportera nécessairement l'aliénation à la fois de la partie privative et des quotités dans les parties communes qui en sont l'accessoire.

L'hypothèque et tout autre droit réel grevant une entité grève à la fois la partie en propriété privative et exclusive et les quotités dans les parties communes qui y sont inséparablement attachées.

Les plans de l'immeuble resteront annexés au présent acte, après avoir été signés "ne varietur" par la comparante et le notaire.

## II. Description de l'immeuble/ parties privatives et parties communes

L'immeuble comporte des parties communes et des parties privatives.

### Sont parties communes :

Au niveau de sous-sol : une cave et un palier avec compteurs.

Au rez-de-chaussée, premier, deuxième et troisième étages : une cage d'escalier.

Constituent des parties communes de l'immeuble : le terrain, la cour, les trottoirs, les fondations, l'armature bétonnée de l'édifice, les hourdis, les murs de façade, de refend et de clôture, le revêtement et la décoration, les ornements des façades avant et arrière, les terrasses, à l'exception de la terrasse du rez-de-chaussée surélevée côté arrière qui sera privative, le gros-oeuvre des balcons et leur garde-corps et balustrades, les toitures plates et à versants, les gaines et têtes de cheminées, les conduits de fumée, les aéras, les mécanismes de ventilation, les gîtages, le revêtement, les gouttières et descentes d'eau pluviale, les canalisations et conduits d'eau, gaz, électricité, téléphone, parlophonie, radio, télévision et télédistribution, à l'exclusion des parties de ces canalisations et conduits servant à l'usage exclusif d'une entité privative, les appuis de fenêtres et les chutes de water-closet et sanitaires.

En général sont parties communes, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des locaux privatifs ou celles qui sont communes d'après la loi ou d'après l'usage.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les entités dont elles sont l'accessoire et pour les millièmes leur attribuées.

### Parties privatives

Les parties privatives de l'immeuble comprennent les parties constitutives des cinq entités ci-après décrites (à l'exception des parties communes) et notamment les revêtements de sol avec leur soutènement immédiat en connexion avec l'isolation, à l'exclusion des hourdis, poutres, colonnes et solives, qui sont communs, les cloisons intérieures non portantes, les portes palières, les portes intérieures, les fenêtres avec leur châssis et vitrage, le revêtement des balcons, les canalisations adductives ou évacuatives intérieures des appartements et se trouvant à leur usage exclusif, les conduites particulières d'eau, gaz et électricité qui sont à l'extérieur des appartements mais à leur usage exclusif, les compteurs individuels, les installations sanitaires, les plafonnages et autres revêtements des murs et plafonds, les parlophones, les sonneries, les décorations intérieures, les boîtes aux lettres, les plaques indicatrices des nom et profession des occupants de l'immeuble, .

S056684

Les murs séparant deux locaux privatifs sont mitoyens entre les propriétaires de ces locaux, pour autant qu'ils ne contribuent pas à la solidité de l'immeuble.

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

Les murs séparant un lot privatif de locaux communs sont considérés comme mitoyen.

**Remarque :**

La comparante déclare qu'en vertu de la réponse de la Commune de Woluwé-Saint-Lambert dont question supra, n'attestant pas la régularité de la division, l'acte de base est établi sous réserve de l'obtention du permis de régularisation auprès des Services compétents.

De sorte qu'actuellement la division de l'immeuble ne comportera que trois lots étant : Le lot 123 d'une part correspondant aux lots 1, 2 et 3 décrits ci-après et d'autre part les LOTS 4 et 5 décrits infra. Dès obtention de la régularisation, il y aura cinq lots tels que décrits ci-après.

L'immeuble est divisé comme suit :

**LOT 1 :** Un duplex formé du sous-sol et du rez-de-chaussée dénommé «**DUPLEX A** » comprenant :

en propriété privative et exclusive :

- au niveau du sous-sol : une salle de bains, une pièce numéro 1, une pièce numéro 2 , une salle à manger, une cuisine, l'escalier avec sa cage menant au rez-de-chaussée.
- au niveau du rez-de-chaussée : une pièce avant, une pièce centrale, une pièce arrière, une salle de bain et un water-closet, une terrasse arrière, ainsi que la jouissance privative et exclusive de la cour arrière et du jardin, à charge d'entretien.
- au niveau de l'entre sol entre le rez-de-chaussée et le premier étage, une petite pièce „débaras“

Tel que ce bien figure en bleu“ au plan ci-annexé.

**LOT 2:**

**L'appartement dénommé “B.1., au premier étage,** comprenant:

en propriété privative et exclusive: une cuisine, deux pièces formant un living-salle à manger avec balcon, une chambre arrière et une salle de bain.

Tel que ce bien figure „en liseré rouge“ au plan ci-annexé.

**LOT 3:**

**L'appartement dénommé „C.2., au deuxième étage,** comprenant:

en propriété privative et exclusive

- au niveau du deuxième étage : une cuisine, une salle de bains, un living avec balcon, une



chambre numéro 2, ainsi que la jouissance exclusive de la terrasse arrière, à charge d'entretien.

-au niveau de l'entresol entre le deuxième et troisième étage : une chambre numéro 1

Tel que ce bien figure „en jaune“ au plan ci-annexé.

#### **LOT 4:**

Le studio dénommé „D.3„ au troisième étage et mezzanine, à l'avant comprenant:  
en propriété privative et exclusive : une pièce à vivre avec cuisine séparée,

- en mezzanine: une chambre à coucher et une salle de bains

Tel que ce bien figure „en liseré brun“ au plan ci-annexé.

#### **LOT 5:**

Le studio dénommé „E.3„ au troisième étage et mezzanine, à l'arrière comprenant:

- en propriété privative et exclusive : une pièce à vivre avec cuisine séparée,
- en mezzanine: une chambre à coucher et une salle de bains.

Tel que ce bien figure „en liseré vert“ au plan ci-annexé.

### **III. Quotités dans les parties communes**

La quote-part de chacun des copropriétaires de locaux privatifs dans les diverses parties communes, terrain compris, est exprimée en millièmes pour former un total de mille/millièmes pour l'ensemble du bâtiment.

Les quotités des parties communes afférentes à chacun des éléments privatifs sont réparties de la manière suivante:

-le Lot I « Duplex A »:	quatre mille cent vingt-deux/dixmillièmes	4 122/10.000
-l'appartement « B.1 »	mille neuf cent quatre-vingt-trois /dixmillièmes	1.983/10.000
-l'appartement « C.2 »	mille huit cent trente-deux/dixmillièmes	1.832/10.000
-le studio « D.3 »	mille trente-et-un/dixmillièmes	1.031/10.000
-le studio « E.3 »	mille trente-deux /dixmillièmes	1.032/10.000
		-----
Total : dix mille/dixmillièmes		10.000/10.000

Le nombre de dixmillièmes possédé par chaque copropriétaire fixe sa contribution dans les charges communes

Ce nombre de dixmillièmes est déterminé et interchangeable quelques soient les modifications, améliorations et embellissements qui seraient apportés aux parties privatives.

Les copropriétaires peuvent toutefois décider à l'unanimité de transformer une partie commune en partie privative et inversement et en conséquence modifier les quotités de chaque entité privative dans les parties communes.

### **IV. Servitudes**



X

La division juridique de l'immeuble en lots privatifs crée des servitudes et communautés entre les différents lots privatifs et entre les communautés particulières éventuelles qui sont établies.

Ces servitudes découlent de la nature et de la division de l'immeuble ou trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrées par les articles 692 et suivants du code civil.

Ces dispositions s'appliquent notamment :

- aux vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre,
- aux communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduaires,
- aux passage de canalisations et conduits de toutes natures,
- de façon générale, à toutes servitudes et communautés découlant de la nature des constructions et de l'usage normal qui en est fait.

Les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité de toutes les parties privatives seront installés à titre de servitude perpétuelle et gratuite dans les locaux prévus à cet effet ( cave compteurs)

#### **SERVITUDES de passage et d'accès:**

Il est fait remarquer que le boiler d'eau chaude du studio numéro 1 se trouve dans le studio numéro 2 et vice versa.

Les futurs acquéreurs devront les déplacer dans l'année de leur acquisition, à leurs frais.  
Il est établi un droit de passage au profit de chaque studio réciproquement pour permettre l'entretien desdits boilers, et cela jusqu'à ce qu'ils soient déplacés ou correctement reconnectés.

Q

#### **CHAPITRE III: REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE**

Dans le but de déterminer les droits de propriété et de copropriété, de régler les rapports de voisinage, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et administrées, de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes, les comparants ont établi un règlement de copropriété, lequel devra être respecté par tous les propriétaires, locataires ou ayants-droit à un titre quelconque d'une partie de l'immeuble.

Le respect de ce règlement devra être imposé dans tous les actes translatifs et déclaratifs de propriété et de jouissance relatifs audit immeuble, y compris les baux.

Les dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter sont immuables et ne peuvent être modifiées que dans les majorités prévues au présent règlement ; elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques compétent.



S056685

### **Article 1 - droits sur les parties privatives**

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

Chacun peut modifier à ses frais la disposition intérieure de ses locaux privatifs, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations ou autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux dont les autres seraient propriétaires.

En cas de percement de gros murs, murs de refend ou planchers, ou en cas d'établissement d'une communication entre deux lots privatifs, le propriétaire concerné devra, au préalable, obtenir l'accord de l'assemblée générale selon les modalités prévues au présent acte sous le titre „transformations“.

Ces travaux ne pourront être exécutés que sous la surveillance d'un architecte ou, à défaut, de tout autre technicien désigné par l'assemblée générale.

Ces travaux et tous ceux qui en découleront devront être exécutés aux frais du propriétaire intéressé, sous la surveillance d'un architecte dont les honoraires sont également à charge du propriétaire faisant exécuter les travaux.

Les propriétaires devront s'adresser à des entrepreneurs agréés par l'architecte pour tous travaux de maçonnerie, plomberie, fumisterie et chauffage.

Au cas où un propriétaire acquiert deux ou plusieurs lots privatifs et les réunit en un seul, il aura toujours le droit de le diviser par la suite, sans avoir à solliciter l'accord des autres copropriétaires, en se conformant aux clauses ci-après.

Il est toujours permis de réunir en un seul lot deux ou plusieurs lots privatifs d'un même niveau ou de réunir deux ou plusieurs lots de niveaux différents, mais se rattachant par plancher et plafond, à condition que les moyens de communication qui seraient à établir ne puissent porter atteinte à la solidité de l'immeuble ; dans ces deux cas, les quotités dans les parties communes attachées aux deux lots réunis seront additionnées.

Il est également permis de détacher d'un lot privatif une ou plusieurs pièces pour les incorporer au lot voisin ; dans ce cas, le rajustement du nombre de quotités des lots modifiés sera fait par les soins du notaire détenteur de l'acte de base, sur les indications d'un architecte désigné par les copropriétaires, le total des quotes-parts attachées aux deux lots modifiés devant correspondre au total de celles attachées aux deux lots du type initial.

Il est néanmoins interdit de diviser un lot en vue d'en faire plusieurs logements, entre autre des kots d'étudiants.

Les modifications à la répartition des quotités indivises et des charges, résultant de l'exercice de ces droits de division et de réunion, calculées proportionnellement à la surface privative des éléments divisés ou réunis, seront décrites dans leurs actes de vente.

Après avoir réuni, agrandi ou diminué un lot de l'immeuble, on peut revenir à la situation primitive ou à toute autre combinaison.

De toute manière, quelles que soient les modifications apportées dans la distribution de chaque niveau, elles ne pourront jamais entraîner un changement du nombre total des quotités attribuées à chaque niveau, lequel demeurera invariablement fixé.

Les travaux nécessaires pour apporter ces transformations devront être exécutés de manière à ne troubler la jouissance des autres occupants de l'immeuble que dans la moindre mesure. Il sera par conséquent utilisé des procédés de travail réduisant les inconvénients au minimum. Les travaux aux parties privatives attenantes aux parties communes seront exécutés sous la surveillance d'un architecte désigné par les copropriétaires, le tout aux frais du propriétaire faisant exécuter ces transformations.

Les travaux aux parties d'un bien privatif visibles de l'extérieur ne peuvent être exécutés qu'avec l'approbation de tous les copropriétaires, statuant à la majorité des trois quarts des voix.

Ces travaux sont exécutés sous la surveillance d'un architecte. Les honoraires de l'architecte sont à charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

Les travaux de modification aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation des copropriétaires décidée à l'unanimité des voix.

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

Les propriétaires peuvent établir des volets, stores, persiennes ou autres dispositifs de protection, lesquels devront être du modèle agréé par les copropriétaires à la majorité absolue des voix manière à ne pas porter atteinte au style et à l'harmonie générale de l'immeuble.

Les propriétaires peuvent installer le téléphone et des postes de radio ou de télévision à condition d'user de ces derniers suivant les règlements de police.

Les fils et accès ne peuvent toutefois pas emprunter la façade principale de l'immeuble.



Au cas où seraient installés dans l'immeuble une **antenne collective** pour la radio ou la télévision, un câble de télédistribution ou des tubes spéciaux pour le téléphone, les copropriétaires seraient obligatoirement tenus de s'en servir à l'exclusion de toutes autres installations du même genre, mais qui seraient de caractère privé.

Le placement d'antennes paraboliques est interdit, sauf dans le cas où il s'agit du placement d'une antenne collective, décision qui devra être prise lors de l'assemblée générale, à la majorité absolue des voix.

Les frais d'entretien et de renouvellement des installations communes de radio-télédistribution seront supportés par tous les copropriétaires, qu'ils en aient ou pas l'utilisation.

Il ne pourra être effectué de forage ou percement dans le sol, les canalisations de distribution et d'évacuation des eaux, chauffage et électricité se trouvant dans la chape.

Afin d'éviter la création de ponts acoustiques lors de la mise en oeuvre de revêtement de sol, particulièrement quand il s'agit d'un revêtement dur, il est impératif de veiller à ce que le revêtement, le remplissage des joints ou le produit d'égalisation ne couvre pas le joint périphérique souple existant entre la chape et les parois. Un joint souple doit également être prévu entre la plinthe et le revêtement du sol.

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 2 - destination des lots privatifs**

Les **lots privatifs** sont exclusivement destinés à l'habitation et ne pourront être occupés que par des personnes de bonne vie et mœurs.

Il ne pourra jamais être établi dans l'immeuble de pension de famille, hôtel meublé, location professionnelle en meublé, débit de boisson, restaurant, night-shop et toute autre activité similaire.

L'exercice d'une profession libérale est autorisée à condition qu'elle soit l'accessoire de l'habitation, pour autant aussi qu'elle n'en soit pas insalubre, incommode, et quelle ne trouble en rien la jouissance des autres occupants. Les médecins ne pourront pas exercer leur profession dans l'immeuble s'ils sont spécialistes de maladies contagieuses et vénériennes.

Il est interdit de tenir dans l'immeuble une clinique, un institut médical, chirurgical, dentaire ou vétérinaire ou analogues ou quelque forme que ce soit. Toutefois, ces activités sont autorisées dans les locaux qui seront spécialement aménagés à cet effet, mais celles-ci ne pourront en aucun cas être de nature à incommoder les voisins ou copropriétaires par insalubrité, tapage, ou autrement.

Les propriétaires pourront aménager les locaux à leurs frais exclusifs et à condition de respecter les règles de l'art et sans pouvoir porter atteinte aux droits des autres copropriétaires. Chacun respectera également les prescriptions urbanistiques après obtention des permis d'urbanisme nécessaires à la réalisation des aménagements ou transformations qu'il y apportera.

Aucun atelier de réparation(garage-carrosserie), aucun dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne pourront être installés dans les locaux ou dans la cour-jardin. Aucun établissement insalubre, dangereux ou incommode n'y sera admis.

### Article 3 - quotités dans les parties communes

Les parties communes sont divisées en quote-parts de copropriété attribuées aux lots privatifs, dans la proportion de leur valeur supposée.

Quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, la répartition de ces quotités entre les divers lots privatifs, telle que déterminée dans l'acte de base de l'immeuble, ne peut être modifiée, sous réserve de ce qui est dit à l'article 1, que par décision des copropriétaires, prise à l'unanimité des voix.

### Article 4-terrasses/balcons/loggia :

En ce qui concerne les terrasses ou balcons à usage privatif, l'étanchéité, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège sont parties communes ainsi que les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur de la façade, même s'ils dépendent des parties privatives par exemple les ciels de terrasses.

Toutefois, les frais qui seraient exposés par la copropriété devront être remboursés par le propriétaire du lot privatif s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus de son fait.

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

Les garde-corps, balustrades et le revêtement sont parties privatives. Leur entretien et leur renouvellement incombent aux propriétaires ayant la jouissance de la terrasse ou du balcon.

### Article 5 : Jardin-cour

La terrasse, la cour et le jardin de l'appartement du rez-de-chaussée sont à usage privatif, à charge d'entretien par le propriétaire ou occupant dudit appartement.

Les propriétaires ou occupants du rez-de-chaussée ne pourront pas y entreposer du matériel, déchets, ou autres détrituts. Ils ne pourront y ériger aucune construction.

Un abri de jardin et un compost sont tolérés.

### Article 6 – Association des copropriétaires

#### a) Dénomination - siège

L'association des copropriétaires est dénommée "Association des copropriétaires avenue de Woluwé-Saint-Lambert, 47".

Elle a son siège dans l'immeuble, à l'adresse à déterminer par les copropriétaires, lors de la première assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble.

Toutefois, tout courrier à adresser à l'association des copropriétaires devra être adressé au domicile ou au siège social du syndic de la copropriété

#### b) personnalité juridique - composition

L'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique conformément à l'article 577-5 du code civil c'est à dire si les deux conditions suivantes sont réunies :

S056687



- la cession ou la transmission d'un lot donnant naissance à l'indivision ;
- la transcription du présent acte à la conservation des hypothèques compétente.

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

Tous les copropriétaires sont membres de l'association. Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à leurs quotes-parts dans les parties communes.

#### c) représentation

L'association des copropriétaires est valablement représentée en tous actes et en justice par le syndic.

Tout copropriétaire 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.

#### d) Généralités

L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet social, lequel est la conservation et l'administration de l'immeuble.

Pour tout ce qui concerne les pouvoirs, les modes de dissolution et de liquidation de cette association des copropriétaires il est référé aux dispositions de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre.

### **Article 7 - assemblée générale**

#### a) 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.

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, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière, et décide souverainement des intérêts communs.

#### b) 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.

En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit. Les parties régleront dans la même convention la contribution au fonds de réserve et au fonds de roulement ; à défaut, l'usufruitier participera seul au fonds de roulement, le nu-propriétaire aura seul la charge relative à la constitution du fonds de réserve.

8899505

c) Constitution de l'assemblée - représentation

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

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

Chaque copropriétaire peut se faire représenter à l'assemblée par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non, il s'agit d'un droit absolu pour chaque copropriétaire.

Le mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il détermine ; à défaut de quoi, ce mandat sera réputé inexistant.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Tout copropriétaire qui assiste à une assemblée générale ou s'y est fait représenter, est considéré comme ayant été convoqué régulièrement. Un copropriétaire peut également renoncer à se plaindre de l'absence ou d'une irrégularité de convocation avant ou après l'assemblée à laquelle il n'a pas assisté.

Le syndic assiste aux assemblées avec voix consultative. Il ne participe pas aux votes, à moins qu'il ne soit lui-même copropriétaire.

Aucune personne mandatée par l'association des copropriétaires ou employée par elle ne pourra participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

Les mineurs, interdits ou autres incapables doivent être représentés par leurs représentants légaux, les personnes morales par leurs organes légaux ou statutaires, avec faculté de délégation.

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

d) date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale annuelle se tient au mois de mai à l'endroit indiqué dans les convocations, et à défaut, au siège de l'association des copropriétaires. Elles sont convoquées par le syndic.

e) assemblée générale extraordinaire

En dehors de l'assemblée générale annuelle, une assemblée générale extraordinaire peut être convoquée par le syndic chaque fois que les intérêts communs des copropriétaires l'exigent.

Elle doit l'être en tous cas lorsque la convocation est demandée par un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes. Cette demande doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les quinze jours de sa réception.

En outre en vertu de l'article 577-9 paragraphe 3 de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, tout copropriétaire peut demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de la faire, pour délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine.

La **première** assemblée générale se réunira quand au moins trois des appartements



composant l'immeuble seront vendus par acte notarié et au plus tard le trente-et-un mai deux mille sept.

Cette première assemblée élira obligatoirement le syndic et éventuellement les membres du conseil de gérance.

f) convocations aux assemblées

Les convocations sont faites quinze jours calendriers au moins à l'avance, par lettre recommandée, la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge, signée par ce dernier.

La convocation ne sera valable que pour autant que l'ordre du jour de l'assemblée y soit joint.

Faute d'avoir fait connaître au syndic par lettre recommandée tout changement d'adresse ou tout changement de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée peut être convoquée de la même manière avec le même ordre du jour, qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée, mais le délai de convocation d'une deuxième assemblée sera de quinze jours calendriers au moins.

Ladite assemblée pourra alors délibérer quels que soient le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts dans les parties communes.

g) ordre du jour

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

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

Chacun des copropriétaires a le droit de demander par écrit au syndic, l'inscription d'un point à l'ordre du jour, et cela au moins trente jours calendriers avant la date de l'assemblée générale.

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

L'assemblée ne peut délibérer sur un sujet qui n'est pas annoncé à l'ordre du jour, à moins que tous les copropriétaires soient présents ou représentés et qu'ils le décident à l'unanimité.

h) 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 un assesseur qui forment le bureau.

Ils peuvent être réélus. Le syndic rempli d'office le rôle de secrétaire.

La présidence de l'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 8 - délibérations

### a) droit de vote

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix égal à celui de ses quotes-parts dans les parties communes.

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

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

### b) quorum de présence - deuxième assemblée

L'assemblée ne peut délibérer que si 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.

Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle convocation est nécessaire. La deuxième assemblée, tenue au plus tôt quinze jours et au plus tard trente jours après la première, délibère valablement, quel que soit le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété générale dont ils sont titulaires.

### c) règles de majorité

#### **1° Majorité absolue**

A l'exception des cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi ou les présents statuts, les décisions sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

#### **2° Majorité spéciale - unanimité**

Sous réserve de majorité plus stricte fixée par les présents statuts, l'assemblée générale décide :

1° à la **majorité des trois-quarts** des voix présentes ou représentées :

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

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

c) de la création et de la composition d'un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

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 ;

e) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;

f) de tous actes de disposition de bien immobiliers communs

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



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

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

Le copropriétaire ou son mandataire qui s'**abstient** est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote. L'abstentionniste ou son mandataire est assimilé à un copropriétaire présent mais s'opposant à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale.

#### e) Procès-verbaux - consultation

Les délibérations et décisions de l'assemblée générale sont constatées dans des procès-verbaux, signés par le président de l'assemblée, le syndic et les copropriétaires qui le demandent. Ces procès-verbaux sont inscrits dans un registre spécial, tenu par le syndic, au siège de l'association des copropriétaires, établi dans l'immeuble.

Tout intéressé peut prendre connaissance de ce registre et en prendre copie sans déplacement.

Les copies et extraits à produire en justice ou ailleurs sont signés par le syndic ou par le président de l'assemblée générale.

#### f) actions en justice

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

Cette action doit être intentée dans un délai de trois mois prenant cours au moment où l'intéressé a pris connaissance de la décision. Le copropriétaire régulièrement convoqué est présumé avoir pris connaissance de la décision au moment de son adoption par l'assemblée générale.

Lorsqu'une minorité de copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par le présent règlement, 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.

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.

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 de l'assemblée générale adoptée après la naissance de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication doit être faite en vertu de l'article 577-10 § 4 du code civil.

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

#### g) Opposabilité - Information

Les décisions prises par l'assemblée générale lient tous les copropriétaires, y compris ceux qui sont absents et ceux qui se sont opposés aux décisions concernées.

Toutes décisions de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions indiquées à l'article 577-10 § 4 du code civil.

Tout titulaire d'un droit réel est tenu d'informer le syndic de la transmission à titre gratuit ou onéreux de son droit réel ou de la concession d'un droit personnel. Cette information devra être faite par pli recommandé adressé au syndic ou contre accusé de réception de celui-ci, dans les huit jours de la signature de l'acte authentique ou de l'acte constatant cette concession.

#### h) consultation par lettre

Dans le but d'éviter des pertes de temps et la multiplication des assemblées, le syndic peut demander par lettre aux copropriétaires l'avis et la décision de chacun d'eux concernant certaines questions d'administration et d'entretien courants et secondaires.

Les copropriétaires y répondront par lettre. La décision est prise à la majorité absolue des voix.

Toutefois, par lettre recommandée adressée au syndic, un seul copropriétaire peut s'opposer à ce mode de consultation et exiger que la décision sollicitée soit prise en assemblée générale.

### Article 9 - Syndic

#### a) Nomination - publicité

Il est fait appel par l'assemblée générale des copropriétaires aux services d'un syndic, copropriétaire ou non, chargé de l'administration générale et de la surveillance de l'ensemble immobilier.

Il est nommé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix ou, à défaut, par décision du Juge à la requête de tout copropriétaire, pour une durée ne pouvant excéder cinq ans. Son mandat est renouvelable.

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

L'assemblée générale peut à tout moment révoquer le syndic.

Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour

une durée ou à des fins déterminées.

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut également désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire. Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

Un extrait de l'acte portant nomination du syndic est affiché dans les huit jours de celle-ci de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble.

L'extrait indique les mentions reprises à l'article 577-8 § 2 du Code Civil.

L'affichage se fait à la diligence du syndic.

#### b) Rémunération

Le montant de la rémunération du syndic est fixé par l'assemblée générale, à l'occasion de sa nomination. Ce montant est une charge commune.

Le syndic sera également indemnisé de la totalité des dépenses raisonnablement occasionnées dans l'exercice de ses fonctions.

#### c) 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 des fins déterminées.

#### d) pouvoirs

Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation.

Il est notamment chargé :

1°) convoquer l'assemblée générale des copropriétaires à la date fixée par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété ou lorsqu'un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes lui en font la demande;

2°) consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10, § 3 du code civil et de veiller sans délai à la mise à jour du règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale ;

3°) exécuter et faire exécuter ces décisions ;

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

- l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues aux présents statuts ; à cet effet, il commande tous les ouvriers et travailleurs dont le concours est nécessaire ;
- l'engagement et le licenciement du personnel et firmes d'entretien ;
- la garde des archives intéressant la copropriété ;
- le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs, entre autres l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés par l'assemblée générale, la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, du nettoyage des trottoirs, halls, escaliers, aires de manœuvre et autres parties communes.

5°) administrer les fonds de l'association des copropriétaires et notamment;

- tenir la comptabilité et établir les comptes de chaque propriétaire à lui présenter annuellement

et/ou sur demande faite à l'occasion de la transmission de la propriété d'un lot ;

- payer les dépenses communes et recouvrer les recettes pour le compte de la copropriété, répartir les charges communes entre les propriétaires ou occupants, sans préjudice, à l'égard de la copropriété, de l'obligation du propriétaire d'être seul tenu au paiement de celles-ci ; gérer le fonds de roulement et le fonds de réserve ;
- souscrire au nom des copropriétaires tous contrats d'assurances relatifs au bien pour le compte ou, le cas échéant, pour compte de l'association des copropriétaires, suivant les directives de l'assemblée générale et représenter la copropriété à l'égard des assureurs, sans avoir à justifier d'une délibération préalable de l'assemblée générale ou des copropriétaires individuellement.

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

7°) en cas de transmission de la propriété d'un lot, fournir au notaire instrumentant les renseignements dont question à l'article 577-11, § 1 du code civil dans les quinze jours de la demande ;

8°) poursuivre les copropriétaires restant en défaut de remplir leurs obligations, et signer les actes contenant mainlevée de la transcription au bureau des hypothèques compétent d'exploits de commandement et de saisie signifiés aux copropriétaires défaillants ;

9°) communiquer à toute personne titulaire 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 ;
- les dispositions du règlement d'ordre intérieur et les décisions adoptées par l'assemblée générale postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel.

10°) de représenter l'association des copropriétaires à tous actes authentiques notamment les modifications aux statuts ou toute autre décision de l'assemblée générale. Le syndic devra cependant justifier à l'égard du notaire instrumentant de ses pouvoirs en fournissant l'extrait constatant sa nomination ainsi que l'extrait de la décision reprenant l'objet de l'acte authentique. Il ne devra pas être justifié de ses pouvoirs et de ce qui précède à l'égard du conservateur des hypothèques. Il en sera notamment ainsi de la modification des quotes-parts de copropriété, de la modification de la répartition des charges communes, de la cession d'une partie commune, de la constitution d'un droit réel sur une partie commune, de tout acte de mainlevée d'inscription, de transcription et mention marginale.

11°) Dans le cas où il vient à constater des manquements graves aux dispositions du règlement de copropriété ou du règlement d'ordre intérieur de la part d'occupants de lots privatifs ou

relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible ou à nuire aux autres occupants de l'ensemble immobilier, il en avise par lettre recommandée le contrevenant en lui joignant de prendre toutes dispositions urgentes pour remédier à cette situation et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, il a le droit de prendre toutes mesures qu'il estime utiles à la tranquillité et à la bonne gestion.

12°) D'instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, faire rapport à l'assemblée générale et, en cas d'urgence, prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires.

De manière générale, le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.

C'est ainsi qu'il 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 et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.

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 ce dernier.

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, administrations.

#### e) démission

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

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

A son départ, le syndic est tenu de remettre à son successeur toute la documentation ayant trait à son administration.

#### Article 10 - conseil de gérance.

L'assemblée générale des copropriétaires peut à tout moment élire un conseil de gérance parmi les copropriétaires de l'immeuble.

La décision relative à la création et la composition du conseil de gérance est prise à la majorité des trois quarts des voix.

Le conseil se compose, sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires, à prendre à la majorité de trois/quarts des voix, d'un président et deux assesseurs, nommés pour une durée de trois ans. Ils sont rééligibles.

Les membres du conseil de gérance sont élus à la majorité absolue des voix.  
La mission du conseil de gérance consiste à assister le syndic, surveiller sa gestion, à examiner ses comptes, à faire rapport à l'assemblée générale sur les comptes du syndic, et à remplacer celui-ci en cas de décès ou de démission de celui-ci. Dans ce dernier cas, il devra convoquer l'assemblée générale dans les plus brefs délais, afin de procéder à la nomination d'un nouveau syndic.  
Le mandat des gérants est exercé à titre gratuit.  
Le conseil de gérance délibère valablement si la moitié au moins de ses membres sont présents ou représentés.  
Les décisions sont prises à la majorité absolue des voix des membres présents ou représentés.

#### Article 11 - Réparations et travaux.

Les frais occasionnés par les réparations et travaux effectués aux parties communes seront supportés par les copropriétaires, dans la proportion de leurs quotes-parts respectives dans ces parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes ;
- réparations non urgentes.

##### a) réparations urgentes

Le syndic a pleins pouvoirs pour faire exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires ou du conseil de gérance éventuel.

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

##### b) réparations non urgentes

Les réparations indispensables mais non urgentes sont décidées par l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois quarts des voix.

Les réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration sont décidées par l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois quarts des voix.

##### c) servitudes relatives aux travaux

Les propriétaires doivent donner libre accès sans indemnité à leur propriété, aux architectes, entrepreneurs et exécutants des réparations et travaux aux choses communes, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec la célérité souhaitable.

Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent pour une certaine durée, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur local privatif à un mandataire habitant l'arrondissement judiciaire de Bruxelles, dont le nom et l'adresse devront être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder au local privatif si la chose devient nécessaire.

A défaut, le syndic pourra pénétrer dans l'appartement, accompagné d'un huissier de justice. Les frais y relatifs seront à charge du propriétaire défaillant.

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

#### Article 12 - Charges Communes

a) Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes

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

Sont considérées comme **charges communes générales**, sans que la liste qui suit soit limitative :

1. la consommation des appareils d'éclairage dans les halls d'entrée, les escaliers et les paliers,
2. les salaires du personnel chargé du nettoyage des parties communes, et les frais des produits d'entretien servant au nettoyage des parties communes;
3. les consommations d'eau et d'électricité pour l'usage des parties communes,
4. les frais des poubelles de l'immeuble,
5. la rémunération du syndic,
6. les impôts, contributions et taxes généralement quelconques auxquels seraient assujetties les parties communes de l'immeuble,
7. les frais d'entretien, de réparations de toute nature, grosses et menues, à faire aux gros murs, aux entrées du complexe immobilier, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz et d'électricité, d'eaux usées et pluviales, sauf pour les parties de ces canalisations affectées à l'usage exclusif et particulier d'un seul lot privatif,
8. les frais de peinture des façades, des gardes-corps, balustrades et barreaux, également des châssis extérieurs des fenêtres, des volets, des persiennes, appuis de fenêtres et des portes palières des appartements (bien que ces choses soient propriété privée).
9. les primes d'assurances des choses communes,
10. les frais de reconstruction de l'édifice détruit,
11. les indemnités dues par la copropriété au cas où sa responsabilité civile est engagée,
12. les frais d'administration,
13. l'entretien de la terrasse et plantations communes, des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol,
14. les dépenses relatives à l'entretien, le remplacement et la réparation de la porte avant de l'entrée carrossable.

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

Premières charges communes

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

- 1° les frais de raccordements et le coût du placement et de l'ouverture des compteurs communs pour le gaz, l'eau et l'électricité ;
- 2° le coût des consommations d'eau, de gaz, d'électricité pour l'usage des parties communes ;
- 3° les primes d'assurance contractées par 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



dont il dispose dans les parties communes.

b) Chauffage - eau - électricité

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

Chaque lot privatif sera pourvu d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants. Il en est de même pour le compteur électrique.

La consommation individuelle d'eau, de gaz et d'électricité, ainsi que tous les frais y relatifs, sont payés et supportés par chaque propriétaire.

La consommation d'eau et d'électricité pour les usages communs relève de compteurs spécifiques.

Les frais de cette consommation, de même que la location des compteurs sont répartis entre les copropriétaires au prorata des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes.

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son profit personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

c) Impôts

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chacun des locaux privés, les impôts sont réputés charges communes.

d) fonds de roulement - fonds de réserve

Pour faire face aux dépenses communes courantes, le syndic est autorisé à réclamer trimestriellement à chaque copropriétaire une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de quatre mois en fonction du nombre de quotes-parts possédé dans les parties communes. Cette provision servira de **fonds de roulement**.

Ces provisions seront versées sur un ou plusieurs comptes ouverts au nom de l'association des copropriétaires, auprès d'une banque belge de premier ordre et géré(s) par le syndic.

Toutes les charges périodiques de la copropriété seront payées au moyen de ce fonds de roulement, et toutes les recettes, concernant la copropriété, seront versées sur ce ou ces comptes constituant le fonds de roulement et en général tous les mouvements de fonds s'opéreront au moyen de ces comptes.

Il sera constitué en outre, pour faire face aux grosses réparations, un **fonds de réserve**, alimenté par des appels de fonds dont le montant est à fixer par l'assemblée générale, sur base des quotités attribuées aux appartements et autres locaux.

Les sommes versées à ce fonds de réserve sont définitivement et irrévocablement acquises à la copropriété. En aucun cas elles ne seront remboursées au propriétaire sortant ou à ses ayants-droit, qui ne pourront récupérer ces sommes que des nouveaux propriétaires. A cette fin, il leur appartient, sous leur seule responsabilité, d'insérer une clause en ce sens dans le compromis de vente.

e) paiement des charges communes

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement au syndic dans les quinze jours de la date d'invitation à payer.

Le paiement des charges communes n'emporte pas approbation des comptes, celle-ci

demeurant du ressort de l'assemblée générale.

Le syndic peut assigner en paiement le propriétaire en défaut de règlement de sa quote-part dans les charges communes.

Les sommes dues par le défaillant produisent intérêt, de plein droit et sans mise en demeure, au taux de dix pour cent l'an, net d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au jour du paiement effectif et intégral. En outre, à titre de dommages-intérêts, le copropriétaire défaillant sera redevable d'une somme équivalente aux frais d'avocat exposés par la copropriété, sans préjudice à toutes autres condamnations qui seraient prononcées contre lui.

Le syndic 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 les 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, délégation de loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils sont défaillants envers la copropriété.

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

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

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

#### f) Indivision

En cas d'indivision de la propriété d'un lot privatif, de démembrement en nue-propriété et usufruit, droit d'usage et d'habitation, tous les indivisaires ou titulaires de droits sont solidairement et indivisiblement tenus à l'égard de la copropriété, de toutes sommes dues afférentes audit local privatif et aux parties communes y afférentes.

#### g) comptes du syndic

Le syndic présente annuellement ses comptes généraux 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.

Les comptes établis par le syndic sont scindés en deux parties, à savoir :

- a) les dépenses relatives aux grosses réparations,
- b) les dépenses de consommation, les dépenses d'entretien comparables aux dépenses

locatives ainsi que les frais de gestion.

La présente disposition ne fait naître aucun droit dans le chef des locataires.

Elle ne décharge en rien les copropriétaires de leur obligation de contribuer aux dépenses communes.

L'assemblée des copropriétaires peut décider à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, toutes modifications au système de comptabilisation défini ci-avant et de désigner un ou plusieurs commissaires aux comptes.

#### Article 12 - Recettes communes

Le syndic a mandat pour encaisser les recettes communes. Il en donne valablement quittance. Ces recettes sont acquises aux copropriétaires, dans la proportion de leurs droits dans les parties communes.

#### Article 12 - Mutations de lots privatifs

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants-droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une attestation du notaire chargé de liquider la succession.

En cas de mutation entre vifs, sans préjudice de conventions contraires en ce qui concerne la contribution à la dette, le nouveau copropriétaire supporte:

- le coût des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date ;

- les frais liés à l'acquisition de parties communes, décidée par l'assemblée générale avant la date de la transmission mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date ;

- les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

Le nouveau copropriétaire supporte également les charges ordinaires concernant la période postérieure à la date de la transmission.

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.

La quote-part dans le fonds de réserve du copropriétaire sortant demeure la propriété de l'association.

#### Article 13 - Assurance

##### a) 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 ou par le conseil de gérance, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la copropriété.

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

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

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

4. Les contrats d'assurance 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 et les membres du conseil de gérance, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilables 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 pro rata 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.

#### b) Types d'assurances.

Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le syndic :

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

Cette assurance doit couvrir 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, les bris des vitrages, le recours des tiers, le chômage immobilier, les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation, les frais de remise en état des jardins et abords et les frais d'expertise.

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

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

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

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

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel, et en faveur du conseil de gérance.

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

#### c) 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.

Le mobilier particulier des copropriétaires ou occupants n'est pas compris dans l'assurance commune.

#### d) assurances complémentaires

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.

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.

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.

#### e) 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 pro rata 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.

#### f) responsabilité des occupants - Clause du bail

Sauf dérogation écrite 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, bris des vitres et le recours des tiers. Cette assurance devra être contractée auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de la Communauté Européenne. Les primes d'assurances sont à charges 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."

#### g) 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 pro rata 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 14 - Sinistres - destruction de l'édifice**

En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurances sont encaissées par le syndic et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet, sauf dispositions spéciales prises par l'assemblée des copropriétaires, notamment en cas de destruction importante de l'édifice.

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.

Si le sinistre est **partiel**, le syndic affectera l'indemnité à la remise en état des lieux sinistrés. Celle-ci se fera suivant les plans primitifs, sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément est à la charge des copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs dans l'indivision, sauf le recours des copropriétaires contre celui qui aurait, du chef de la réfection, une plus-value à son bien et à concurrence du prix coûtant donnant lieu à cette plus-value. Le supplément est exigible dans les trois mois de la décision de l'assemblée générale y relative. A défaut de versement dans le délai fixé, les intérêts au taux légal en matière civile courent de plein droit et sans mise en demeure.

Si le sinistre est **total**, l'assemblée générale plénière peut décider, à l'unanimité des voix, que l'édifice ne sera pas reconstruit.

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. 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.

Dans ce cas, l'indemnité d'assurance sera partagée entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs, établie par les quotités qu'ils possèdent dans les parties communes.

En cas d'insuffisance de l'indemnité de reconstruction pour la réédification de la bâtisse, le supplément est à charge des copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs dans l'indivision. Ce supplément est exigible dans les trois mois de la décision de l'assemblée générale y relative.

A défaut de versement dans le délai fixé, les intérêts au taux légal en matière civile courent de plein droit et sans mise en demeure.

Les copropriétaires en défaut d'acquitter dans ledit délai leur quote-part dans les frais de la reconstruction sont tenus de céder, dans un nouveau délai de trois mois, aux copropriétaires qui en font la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, sous réserve de leur part dans l'indemnité de reconstruction.

A défaut d'accord entre parties, le prix de cession est déterminé par un expert nommé de commun accord entre les intéressés ou, à défaut, par le président du tribunal de première

instance de Bruxelles, à la requête de la partie la plus diligente.

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.

Les décisions de reconstruire ou non sont prises :

- à la majorité des 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.

**e) Consommations/compteurs :**

Les consommations individuelles des compteurs ainsi que les frais y relatifs, incombent à chaque propriétaire ou occupant et pour les parties communes à l'ensemble des copropriétaires proportionnellement à leur participation aux choses communes.

Au cas où il n'y aurait qu'un compteur général pour l'eau de la ville, l'abonnement et la consommation de ce compteur sera considéré comme dépense commune.

L'immeuble est desservi par des compteurs individuels de gaz et d'électricité.

Le compteur d'eau est commun. Il reviendra aux copropriétaires de faire le nécessaire pour faire placer des compteurs individuels.

Les frais d'entretien de réparation et éventuellement le renouvellement des installations de chauffage seront supportés par le propriétaire qui en a l'usage.

**f) indivision**

En cas d'indivision de la propriété d'un lot privatif, de démembrement en nue-propriété et usufruit, droit d'usage et d'habitation, tous les indivisaires ou titulaires de droits sont solidairement et indivisiblement tenus à l'égard de la copropriété, de toutes sommes dues afférentes audit lot privatif et aux parties communes y afférentes.

**g) Mutations de lots privatifs.**

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants-droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une attestation du notaire chargé de liquider la succession.

En cas de mutation entre vifs, sans préjudice de conventions contraires en ce qui concerne la contribution à la dette, le nouveau copropriétaire supporte:

- le coût des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date ;
- les frais liés à l'acquisition de parties communes, décidée par l'assemblée générale avant la date de la transmission mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette

date ;

- les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

Le nouveau copropriétaire supporte également les charges ordinaires concernant la période postérieure à la date de la transmission.

#### Modifications

Les décisions des copropriétaires modifiant les articles précédents, faisant partie du statut réel de l'immeuble, doivent être prises à l'unanimité et être constatées dans un procès-verbal notarié, soumis à la transcription au bureau des hypothèques compétent.

### Règlement d'ordre intérieur.

#### Article 1 - ramonage des cheminées

Les conduits de fumée devront être ramonés, par un ramoneur juré aussi souvent qu'il sera nécessaire suivant l'usage qui en sera fait et le règlement en vigueur, et, en tous cas au moins une fois l'an.

Il est expressément interdit d'employer des appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs, ainsi que des combustibles pouvant bistrer ou détériorer les conduits de fumée de quelque façon que ce soit.

Les conduits de fumée ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés ou comme gaines de ventilation.

#### Article 2 - interdictions.

Il ne devra rien être fait qui puisse nuire à l'ordre, à la propreté, à la salubrité, à la sécurité ou à l'harmonie générale de l'immeuble.

Les copropriétaires et occupants ne pourront exposer aux fenêtres, sur les balcons et terrasses, aucun objet quelconque pouvant nuire au bon aspect d'ordre et de tenue de l'immeuble, tels linges, cages d'oiseaux, ustensiles de ménage et autres objets similaires.

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres.

Les fenêtres et porte-fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets sont des éléments privatifs. Le remplacement des fenêtres, porte-fenêtres, châssis et vitres sont des charges privatives à chaque lot privatif.

Toutefois, afin d'assurer une parfaite harmonie à l'immeuble, le styles des fenêtres, porte-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/quart des voix des



copropriétaires présents ou représentés.

Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les escaliers et dégagements, devront être maintenus libres en tout temps. Nul ne pourra, même temporairement, les encombrer, ni y déposer ou accrocher quoi que ce soit.

Cette interdiction vise tout particulièrement les bicyclettes, les scooters, motos, voitures d'enfants et jouets. Il existe néanmoins des crochets pour vélos au rez-de-chaussée; un seul vélo par logement peut y être accroché.

La sonnerie du téléphone doit être placée et réglée de manière à ne pas importuner les occupants des appartements voisins.

Il ne pourra être fait, dans les couloirs communs, aucun travail ménager, tel que cirage de chaussures, brossage, séchage et battage de tapis, de carpettes, literies, habits, meubles.

### **Article 3 - déménagements.**

Les déménagements et emménagements devront obligatoirement s'effectuer par l'extérieur, par des systèmes d'élévation ne nécessitant pas d'appui sur l'immeuble.

Les personnes qui emménagent ou déménagent doivent signaler aux copropriétaires par écrit, avant le passage des déménageurs, les dégradations existant dans les parties communes, faute de quoi elles pourront être rendues responsables de toutes les dégradations constatées après le passage des déménageurs, étant entendu qu'elles sont de toute façon responsables des dégradations causées par le déménagement.

### **Article 4 - boîtes aux lettres**

Chaque lot privatif peut disposer d'une boîte aux lettres particulière.

Sur cette boîte aux lettres peuvent figurer le nom et la profession de son titulaire et, le cas échéant, l'étage où se trouve son local privatif. Ces inscriptions seront d'un modèle uniforme admis par l'assemblée générale.

### **Article 5 - obligations de bienséance.**

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

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

Les jeux d'enfants sont interdits dans les lieux communs intérieurs.

Aucun propriétaire ou occupant ne devra causer le moindre trouble de jouissance, diurne ou nocturne, par le bruit, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toutes autres

causes.

L'ordre matériel ou moral, la propreté, la salubrité et la sécurité de l'immeuble devront toujours être intégralement respectés ou sauvegardés.

Tous bruits ou tapages nocturnes, de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des locaux, mais troublant la tranquillité des occupants, sont formellement interdits.

Les occupants ne pourront avoir d'animaux domestiques qu'à condition que ni l'un ou l'autre de ces animaux ne cause des troubles dans l'immeuble par le bruit, l'odeur ou autre.

L'emploi modéré d'instruments de musique, de postes de radio et de télévision, de lecteurs de compact discs, de pick-up, de magnétophones est autorisé. Le bruit ne peut dépasser les limites de la normale.

L'usage d'instruments de musique est autorisé mais les occupants sont toutefois tenus d'éviter que l'usage de ces instruments n'incommodent les autres occupants, et cela quelque soit le moment du jour ou de la nuit.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs anti-parasites, de manière à ce que ne soit pas troublée la bonne réception de la radio et de la télévision.

Les appartements ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables, de bonne vie et moeurs et solvables.

La même obligation pèse sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

#### **Article 6 - location**

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

En cas d'inobservation de la charte de l'immeuble par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail.

#### **Article 7 - élection de domicile relativement à l'exécution des présentes**

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble pour chaque copropriétaire, à défaut de notification par lui faite au syndic d'une autre élection de domicile dans l'arrondissement judiciaire de la situation de l'immeuble, pour l'exécution des présentes.

#### **Article 8 - modification du règlement d'ordre intérieur**

Les dispositions du règlement d'ordre intérieur peuvent être modifiées par l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité simple des voix.

### Article 9

L'assemblée générale des copropriétaires sera tenue une fois l'an. Elle sera convoquée par la partie la plus diligente par lettre recommandée au moins quinze jours avant la date fixée. La convocation doit porter, à peine de nullité, l'ordre du jour.

### Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles.

### Frais

Tous les frais, droits et honoraires résultant des présentes seront payés et supportés par le comparante. Chacun des futurs propriétaires devra supporter une quote-part dans les frais, droits et honoraires de cet acte.

### CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Conformément à la loi hypothécaire et à la loi organique sur le notariat, le notaire soussigné ce que les noms, prénoms, lieux et dates de naissance des parties, tels qu'ils sont énoncés ci-dessus vu de leurs cartes d'identité et des pièces requises par la loi.

### DECLARATION DES COMPARANTS.

Chaque comparante déclare :

- que son état civil est conforme à ce qui est précisé ci-avant;
- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire;
- qu'il n'a pas déposé de requête en concordat judiciaire;
- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire désigné par le tribunal de commerce;
- qu'il n'a pas été déclaré en faillite non clôturée à ce jour;
- et d'une manière générale qu'il n'est pas dessaisi de l'administration de ses biens.

### DONT ACTE

Fait et Passé à Schaerbeek, date que dessus.

Après lecture intégrale et commentée de l'acte, les comparantes signent, ainsi que le notaire.  
(Suivent les signatures)

Enregistré à Schaerbeek, premier bureau

dix-sept rôles, trois renvois, le dix-sept octobre deux mille six, volume 48, folio 81 case

4. Reçu vingt-cinq euros (25,00 €) Le Receveur(signé) J.MODAVE

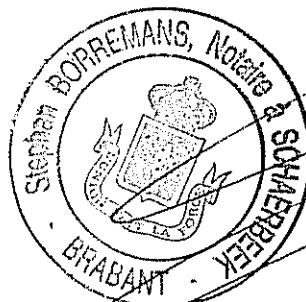
Transcrit à HYP-BRUXELLES 5

Timbre	58,89 €	54-T-07/11/2006-14029
Salaire	610,40 €	six cent soixante-neuf
Total	669,29 €	euros vingt-neuf cents
REF: 268		

Le Conservateur Pafencs

Pour expédition conforme

35



Rôle 18  
et dernier.