



Répertoire :

Dossier : 24.634

Acte de base

Droit d'écriture de 50 € payé sur déclaration par le Notaire Michel HERBAY

Enregistré au Bureau Sécurité Juridique

Transcrit au Bureau Sécurité Juridique de Bruxelles 5

ACTE DE BASE

« Résidence HAVANA »

Avenue de Juillet, 80

à

1200 WOLUWE SAINT LAMBERT

L'an deux mil vingt et un, le dix neuf octobre.

Par devant Nous, Maître Michel HERBAY, notaire à la résidence d'Eghezée, exerçant sa fonction dans la société à responsabilité limitée « Michel HERBAY & Xavier TOMBEUR, Notaires Associés », ayant son siège à 5310 Eghezée, Chaussée de Namur, 71.

A COMPARU

Monsieur **LEFEVER Christian** Marie Cyrille, né à Woluwe-Saint-Lambert le sept août mil neuf cent cinquante, registre national numéro 50.08.07-047.73, époux de Madame Nicole VAN MOLHEM, domicilié à Woluwe-Saint-Lambert, avenue du Roi Chevalier, 63.

Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Pierre VAN den EYNDE, alors notaire à Bruxelles, le treize octobre deux mil huit, régime à ce jour non modifié

Ci-après dénommé "le comparant".

EXPOSE

Le comparant déclare être propriétaire d'un immeuble situé à Woluwe-Saint-Lambert, plus amplement décrit ci-après ;

DESCRIPTION DU BIEN

WOLUWE SAINT LAMBERT - 3^{ème} division

Un building sis Avenue de Juillet, 80, cadastré selon titre section D numéro 87 G 32 pour une contenance de un are quatre-vingts centiares (1 are 80 centiares) et selon extrait cadastral récent section **D numéro 87 G32 P0000**, pour une contenance cadastrale de un are quatre-vingts centiares (1 are 80 centiares).

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

A l'origine, le bien appartenait à l'état de terrain et sous plus grande contenance à Madame Anna Maria DEWIT, veuve de Monsieur Martin LEFEVER pour l'avoir acquis de Monsieur Isidore GERARD aux termes d'un acte reçu par Maître Eugène COPPIN alors notaire à Bruxelles, le dix-sept avril mil neuf cent vingt-quatre transcrit

au premier bureau des hypothèques de Bruxelles le six juin suivant, volume 793 numéro 2.

Madame Anna Maria DEWIT est décédée le dix-sept janvier mil neuf cent cinquante-huit.

Sa succession a été recueillie par son fils Monsieur Henri LEFEVER.

Monsieur Henri LEFEVER est décédé intestat le douze juillet mil neuf cent cinquante-huit.

Sa succession a été recueillie par son fils unique Monsieur Valère LEFEVER à concurrence d'une moitié en pleine propriété et d'un / quart en nue-propriété ; et pour le surplus soit un / quart en pleine propriété et un / quart en usufruit par son épouse survivante Madame Maria KOECKX, en vertu des stipulations de son contrat de mariage reçu par Maître Emile VAN DEN EYNDE, alors notaire à Woluwe-Saint-Etienne le vingt juillet mil neuf cent dix-neuf.

Aux termes d'un acte reçu par Maître José VAN DEN EYNDE, alors notaire à Saint-Josse-Ten-Noode le vingt novembre mil neuf cent soixante-sept, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, Madame Maria KOECKX a cédé les droits qu'elle détenait dans le bien à son fils Monsieur Valère LEFEVER, qui y a fait ériger les constructions à ses frais.

Monsieur Valère LEFEVER est décédé le quatre février deux mil deux.

Sa succession comprenant l'immeuble objet des présentes a été recueillie pour moitié en pleine et moitié en usufruit par son épouse survivante Madame Rachel DE VREE et pour le surplus, soit moitié en nue-propriété par son fils Monsieur Christian LEFEVER.

Madame Rachel DE VREE est décédée le vingt et un août deux mil dix-neuf.

L'usufruit qu'elle avait recueilli dans la succession de son époux s'est éteint par suite de son propre décès.

Sa succession a été recueillie par son fils Monsieur Christian LEFEVER.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le comparant déclare que le bien décrit ci-dessus est quitte et libre de toutes charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques.

CECI EXPOSE, le comparant nous a ensuite remis, pour rester annexés au présent acte, les documents suivants :

- la copie du permis d'urbanisme délivré par la commune de Woluwe-Saint-Lambert le douze juin mil neuf cent soixante-sept ;
- la copie d'un plan-type d'un appartement ;
- la copie du permis d'urbanisme délivré par la commune de Woluwe-Saint-Lambert le neuf septembre deux mil vingt et un ;
- le rapport motivé des quotités, établi par Monsieur Pascal COLIN, géomètre-expert, dont les bureaux sont établis à 7032 Spiennes, rue des Sources, 4, le treize août deux mil vingt et un ;
- les plans levés et dressés par Monsieur Pascal COLIN, respectivement, le trois mars deux mil vingt et le vingt quatre août deux mil vingt et mis à jour le treize août deux mil vingt et un ;

Ces pièces annexées seront enregistrées mais ne seront pas transcrites.

Le comparant nous expose par ailleurs ce qui suit :

URBANISME

1) Le comparant déclare que le permis d'urbanisme autorisant la construction de l'immeuble a été délivré par la Commune de Woluwe-Saint-Lambert le douze juin mil neuf cent soixante-sept, sous les références : Permis d'urbanisme n° 11.399

La copie du permis d'urbanisme restera annexée aux présentes, mais ne sera pas transcrite.

Ledit permis stipule notamment textuellement ce qui suit :

- « Le Collège des Bourgmestre et Echevins
- « Vu la demande introduite par Monsieur et Madame Lefever, 63, avenue du
- « Roi-Chevalier, Woluwe-Saint-Lambert et relative à un immeuble sis avenue de
- « Juillet ;
- « ...on omet
- « Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé l'immeuble, de
- « plan particulier d'aménagement approuvé par le Roi ;
- « Attendu que l'immeuble ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotissement
- « dûment autorisé ;
- « ... on omet ;
- « FAVORABLE
- « Art. 1- Le permis de bâtir est délivré à Monsieur et Madame Lefever
- « ... on omet
- « OBSERVATIONS
- « - Supprimer le flat prévu en sous-sol.
- « - Décorer les parties apparentes des pignons mitoyens.
- « - Les façades de l'étage technique et les souches des cheminées doivent être
- « exécutées en brique de parement identiques aux façades respectives de l'immeuble.
- « - Zone de recul :
- « * clôturer à l'alignement et aux limites mitoyennes par une petit mur en
- « matériaux de parement
- « * pente du sol : maximum 5 cm p.m.
- « * prévoir plantations sur ¼ de la superficie.
- « - Les cuisines et les livings doivent communiquer par une large baie ouverte (
- « pas de portes).
- « - Assurer l'aération des W.C. et des salles de bains par des gaines de section
- « réglementaire ou par des conduits spéciaux brevetés, avec remise préalable des
- « plans de détails, dressés par les constructeurs de ces conduits.
- « - Tous les sterfputs intérieurs doivent être hermétiques et ventilés.
- « - Le local "bureau " du rez-de-chaussée doit avoir une hauteur minimum de
- « 2.70 m entre plancher et plafond.
- « - Prévoir conduits séparés pour l'évacuation des gaz brûlés des chauffe-
- « bains.
- « - Terrasse sur toiture : respecter les dispositions du Code Civil en matière de
- « vues.
- « - Vérifier la possibilité de raccorder l'évacuation des eaux usées à l'égout
- « public.
- « Le 12.6.1967

« Par le Collège :

« Le secrétaire communal ; Pour le Bourgmestre, l'Echevin délégué ».

2) Le comparant déclare que la Commune de Woluwe-Saint-Lambert a fait savoir ce qui suit, par son courrier daté du treize mai deux mil vingt adressé à ABITA REAL ESTATE à 1200 Bruxelles :

« Renseignements urbanistiques délivrés par la commune

« Votre courrier du 4 février 2020

« Madame, Monsieur,

« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée
« complète le 14/04/2020 et concernant le bien sis avenue de Juillet, 80, section D n°
« 87/ G/ 32, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous
« réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas
« où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de
« lotir était introduite au sujet du bien considéré.

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

« 1. En ce qui concerne la destination :

« Le bien se situe :

« * Au plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du
« Gouvernement du 3 mai 2001, en zone d'habitation ;

« 2. En ce qui concerne les conditions auxquelles une demande de permis ou
« de certificat d'urbanisme serait soumise :

« * Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire
« (CoBAT) ;

« * Les prescriptions du PRAS précité ;

« Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens
« immatériels admissibles (CASBA) est consultable à l'adresse internet suivante :
« <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm> ;

« * Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) du
« 12/11/1956 - modifié les 14/01/1957, 29/08/1988 (art. 108 bis) et 23/01/2012 (art. 84
« bis) ;

« 3. En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien : /

« 4. En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption : /

« 5. En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au
« bien : /

« 6. En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités : /

« 7. En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :

« * La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan
« d'alignement approuvé par Arrêté Royal du 24/03/1927 ;

« 8. Autres renseignements :

« * Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état
« du sol au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion
« et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès
« de Bruxelles Environnement ;

« * Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transports de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium ;

« * En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles Environnement ;

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

« * En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Vivaqua ;

« * Conformément à l'article 11 du Titre I du RRU, la zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions. La zone de recul est régulièrement entretenue.

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

« 1. En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :

« * **Permis d'urbanisme n° 11.399** visant à construire un immeuble à condition de supprimer le flat en sous-sol, délivré le 12/06/1967 par le Collège des Bourgmestre et échevins, octroyé ;

« 2. En ce qui concerne :

« * La destination urbanistique licite de ce bien : Habitation ;

« * La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien : selon les plans du permis de construction de l'immeuble, immeuble à appartements, comprenant :

« - Au sous-sol : à droite : départ d'escalier, ascenseur ; 5 caves, local de chaufferie ;

« - Au rez-de-chaussée : à gauche : garage pour 3 voitures ; à droite : hall avec espace commun de circulation, escalier, ascenseur ; à l'arrière : 1 bureau ;

« - Du 1^{er} étage au 3^{ème} étage, à chaque étage : à droite, escalier, ascenseur ;

« 1 appartement composé comme suit : hall d'entrée, salle de bain, WC, 2 chambres en façade arrière, cuisine, living ;

« - Au 4^{ème} étage : à droite : arrivée d'escalier, local technique pour ascenseur

« 1 studio composé comme suit : flat, salle de douche, WC, terrasse en façade avant ;

« * S'il s'agit d'un immeuble à unités multiples, le nombre d'unités : 4 logements, 1 garage pour 3 voitures, 1 bureau.

« * Le descriptif ne constitue qu'une analyse intérieure et sommaire du bien ; ces informations sont données à titre indicatif et ne peuvent pas être considérées comme exhaustives. Nous conseillons donc très fortement au vendeur et à l'acheteur

« de prendre conseil auprès de leur notaire et le cas échéant de se renseigner au Service de l'Urbanisme.

« 3. En ce qui concerne les constats d'infraction : /

« 4. Observations complémentaires :

« * Le service de l'Environnement vous répondra par courrier séparé en ce qui concerne les permis d'environnement délivrés.

« Fait à Woluwe-Saint-Lambert, le 13 mai 2020

« Par le Collège, le Secrétaire Communal Patrick LAMBERT ; Par délégation, l'Echevine de l'Urbanisme et des Permis d'Environnement : Delphine DE VALKENEER ».

3) Le comparant déclare en outre qu'un permis d'urbanisme a été délivré par la Commune de Woluwe-Saint-Lambert le neuf septembre deux mil vingt et un, sous les références : PU/ 1765316/2020

Ledit permis stipule notamment ce qui suit :

« Vu la demande introduite par Monsieur Emmanuel TRINTELER demeurant Avenue des Cerisiers 95 en C/c, tendant à construire une extension en toiture de l'immeuble comprenant cinq unités de logement et un bureau et sis Avenue de Juillet 80 ;

« ...on omet

« Considérant que la demande a été introduite le 04/11/2020 ;

« Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 10/03/2021 ;

« Considérant que la demande modifie le permis d'urbanisme délivré le... (permis modificatif – art. 102/1 du CoBAT) ;

« Considérant que la demande déroge au :

« Règlement d'urbanisme visé ci-dessus, en ce qui concerne :

« - l'art. 4 du titre I du RRU en termes de profondeur ;

« - l'art. 6 du titre I du RRU en termes de hauteur ;

« ...on omet

« Considérant que la demande vise à construire une extension en toiture et régulariser des travaux effectués dans l'immeuble ;

« Considérant que le permis n° 11399 a été délivré le 12/06/1967 visant à construire l'immeuble à appartements (4 logements) ;

« Considérant plus précisément que la demande vise à agrandir le volume existant et aménager une terrasse sur la toiture plate de l'immeuble ;

« Considérant que le but est de transformer le studio existant de 18 m² en un appartement comprenant une chambre ;

« Considérant que le nouveau volume proposé déroge à l'art. 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme car il dépasse de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen el plus bas sans pour autant dépasser le profil mitoyen le plus haut ;

« Considérant en effet que l'immeuble voisin (n° 78) a été récemment rehaussé afin d'étendre un flat en un appartement d'une chambre au 4^{ème} étage de l'immeuble (PU n° 606439 délivré le 31/08/2017) ;

« Considérant que le nouveau volume déroge à l'art. 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme car il dépasse de plus de 3 mètres le profil du voisin le moins profond ;

« Considérant que ces dérogations sont acceptables car ces travaux ne nuisent pas aux constructions environnantes et rééquilibrent le lien entre ces deux immeubles (78 et 80) présentant les mêmes caractéristiques et parce qu'il s'agit d'agrandir un logement existant ;

« Considérant que le volume et la terrasse proposés s'alignent et respectent le gabarit, et que des pare-vues sont placés afin de respecter le code civil en matière de vues ;

« Considérant que la demande vise également à régulariser la création d'un logement supplémentaire en unifiant le bureau et une partie du garage au rez-de-chaussée ;

« Considérant que ce studio déroge à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme car la hauteur du plafond du studio de 2,30 mètres est inférieure au minimum requis (2,5 mètres) ;

« Considérant qu'il déroge également à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme car sa superficie nette éclairante est inférieure à 1/5^{ème} de sa superficie de plancher ;

« Considérant que ces dérogations ne sont pas acceptables car plusieurs normes minimales d'habitabilité ne sont pas respectées ;

« Considérant qu'il y a lieu de maintenir le garage tel que prévu à l'origine et de prévoir un local vélos en adéquation avec le nombre de logements (augmenté d'une unité au sous-sol et dont un logement a été agrandi) ;

« Considérant que la demande vise également à régulariser le changement de châssis en façade avant dont la division diffère des dessins du permis de construction n° 11399 ;

« Considérant néanmoins que les châssis s'intègrent harmonieusement dans la composition de la façade ;

« Considérant néanmoins que la demande fait état de l'existence d'un flat au sous-sol de l'immeuble alors que le texte du permis d'urbanisme n° 11399 précise dans ses conditions que celui-ci doit être supprimé ;

« Considérant dès lors qu'il y a lieu d'adapter la présente demande en sollicitant la régularisation de ce logement supplémentaire ;

« Considérant en effet que lors de la demande de permis récente pour l'immeuble voisin, certaines preuves ont été apportées permettant de régulariser le même type d'intervention au sous-sol (immeubles quasiment identiques) ;

« **AVIS FAVORABLE**, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme sur l'extension de volume prévue au 4^{ème} étage et sur la régularisation du changement de châssis et des logements aux étages (effet miroir par rapport au permis d'origine) de et à condition de maintenir le garage tel que prévu à l'origine et de prévoir un local vélos en adéquation avec le nombre de logements (augmenté d'une unité au sous-sol et dont un logement a été agrandi) ;

« **En application de l'article 126§ 7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et de hauteur sont accordées.**

« **AVIS DEFAVORABLE**, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme sur la réglementation de la création d'un studio au niveau du rez-de-chaussée.

« En application de l'article 126§ 7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation aux articles 4 et 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme concernant la régularisation du studio au rez-de-chaussée sont refusées ;

« ...on omet

« Considérant que le Collège des bourgmestre et Echevins a notifié le 19/07/2021, la décision d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande ;

« ...on omet ;

« Considérant qu'il ressort de l'examen de ces plans que les remarques formulées en commission de concertation ont été levées et plus précisément :

« - que le garage du rez-de-chaussée est maintenu tel que prévu à l'origine et construit sur toute la profondeur de cet étage ;

« - qu'un local commun de 5,5 m² accessible à l'ensemble de la copropriété est installé au sous-sol afin d'accueillir au minimum 1 vélo par unité de logement, soit 5 vélos ;

« Considérant que les dimensions du garage permettent l'entreposage de vélos de l'appartement auquel il est attaché ;

« Considérant que les documents modifiés font état d'un bureau indépendant de 11 m² disposant d'un WC séparé tel que prévu dans les plans d'origine (situation miroir de l'existant) ;

«on omet ;

« ARRETE :

« **Article 1^{er}** . Le permis relatif à un bien situé Avenue de Juillet 80 est délivré à Monsieur Emmanuel TRINTELER demeurant Avenue des Cerisiers 95 en c/c , tendant à construire une extension en toiture de l'immeuble comprenant 5 unités de logement et un bureau , pour les motifs repris ci-dessus et à condition de se conformer à l'avis du 03/06/2021 du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région bruxelloise.

« Une attestation du susdit service d'incendie certifiant que toutes les mesures prescrites ont été réalisées doit être fournie à l'administration communale avant l'occupation de l'immeuble.

« **Article 2.** Le titulaire du permis devra

« 1° respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué ;

« 2° respecter les conditions suivantes imposées par le Collège des Bourgmestre et échevins :

« *se conformer à l'avis du 03/06/2021 du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région bruxelloise.

« ... on omet ;

« **Article 4.** Notification du présent arrêté est faite le même jour au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

« **Article 5.** Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le collège des Bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

« ... on omet ;

« Le 09/09.2021
« Par le Collège.
« Le secrétaire communal et le Bourgmestre ».

La copie du permis d'urbanisme restera annexée aux présentes, mais ne sera pas transcrite.

GESTION ET ASSAINISSEMENT DES SOLS.

Conformément aux dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol, le comparant reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles Environnement le dix septembre deux mil vingt et un et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatives à l'immeuble objet des présentes.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

« La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol. »

Le comparant déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'attestation du sol ou de remettre en cause la dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol et précisent notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance et sous réserve de l'activité mentionnée sur l'attestation du sol, aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans les parties communes ou dans un lot privatif vendu.

CITERNE A MAZOUT – DECLARATION CLASSE 3

Le comparant déclare que le bien est équipé d'une citerne enfouie de cinq mille litres (5.000l).

Le comparant déclare avoir effectué, conformément à la législation en vigueur, une déclaration classe 3 en date du six août deux mil vingt à l'administration communale de Woluwe-Saint-Lambert.

De sorte qu'il y a lieu de faire application de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement.

« Art. 60. § 1er. Lorsqu'un établissement est exploité, en tout ou en partie, par une personne autre que le titulaire du permis d'environnement ou, dans le cas d'un établissement de classe 3, par une personne autre que le déclarant, le cédant ou ses ayants droit et le cessionnaire procèdent à une notification conjointe à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance.

Le cessionnaire confirme par écrit, à cette occasion, avoir pris connaissance du permis ou de la déclaration et des conditions complémentaires éventuelles prescrites par l'autorité compétente sur base de l'article 14, § 5, poursuivre la même activité et accepter les conditions fixées dans le permis d'environnement ou les conditions complémentaires éventuellement prescrites.

L'autorité compétente donne aussitôt acte de sa déclaration au cessionnaire et en informe le fonctionnaire technique.

§ 2. Aussi longtemps que la déclaration conjointe du transfert n'a pas eu lieu et, le cas échéant, qu'une nouvelle sûreté n'a pas été constituée, l'exploitant cédant ou ses ayants droit demeurent solidairement responsables avec le cessionnaire pour les

dommages qui pourraient résulter du non-respect par le nouvel exploitant des conditions d'exploitation applicables à l'établissement.

§ 3. Le Gouvernement peut interdire ou soumettre à d'autres conditions la transmission des permis pour les établissements qu'il désigne.

§ 4. A l'occasion de tout acte translatif ou déclaratif de droits réels immobiliers sur l'établissement, tel que visé à l'article 1er de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, le notaire donne lecture du présent article aux parties présentes et en fait mention dans l'acte ».

Le comparant déclare que le dernier contrôle périodique a été réalisé le neuf mars deux mil vingt, tel qu'il ressort de l'attestation de conformité délivrée par « ALL-IN TANK SERVICE »

En suite de ce contrôle a été placé sur la citerne un bouchon de couleur verte.

SERVITUDES

1) L'acte reçu par le notaire José VAN DEN EYNDE le vingt novembre mil neuf cent soixante sept, dont question ci-avant dans l'origine de propriété, stipule textuellement ce qui suit, sous le titre CONDITIONS SPECIALES

« L'acte de vente prémentionné du ministère du notaire Eugène COPPIN, « susmentionné, en date du dix sept avril mil neuf cent vingt quatre, contient « notamment les stipulations suivantes, ici textuellement reproduites :

« « ...5. L'acquéreuse ne pourra exiger le prix de mitoyenneté des murs « « construits par elle sur la ligne séparative du terrain restant appartenir aux vendeurs « « aussi longtemps que ceux-ci seront propriétaires de ce terrain et qu'ils ne « « bâtiront pas sur ce terrain.

« « L'acquéreuse devra régler directement avec les voisins conformément aux « « prescriptions du code civil et sans l'intervention des vendeurs ni recours contre eux « « la mitoyenneté des murs et pignons qui seraient élevés sur les limites séparatives.

« « Cette clause est applicable en cas où la Société Belge Immobilière établie à « « Bruxelles deviendrait propriétaire des terrains restant appartenir aux époux « « GERARD.

« « 6. L'acquéreuse sera tenue d'agir envers les tiers comme les vendeurs « « eussent pu être tenus de le faire eux-mêmes et ils s'entendront notamment avec « « les autorités compétentes pour tout ce qui concerne les constructions, démolitions, « « reconstructions, alignements, zones de recul, niveaux, cession ou reprise « « éventuelle de terrain pour changement d'alignement et divers, le tout sans « « intervention des vendeurs ni recours contre eux.

« « 7. toutes contestations qui pourraient surgir entre acquéreurs et lots « « riverains, de même que les contestations qu'ils pourraient élever à la charge des « « vendeurs relativement à la division et à la délimitation des lots seront soumises à « « l'arbitrage du géomètre susnommé, lequel jugera les contestations en amiable « « compositeur, sans devoir observer aucune formalité de procédure.

« « Les décisions seront sans appel ni opposition, aux frais des parties, dont les « « prétentions auront été reconnues mal fondées.

« « 8. l'acquéreuse s'oblige à construire un immeuble dont les plans de façade « « devront recevoir l'agrément de la Société Belge Immobilière.

« « L'acquéreur-cessionnaire sera, en ce qui concerne les stipulations ci- « « dessus reproduites, subrogé activement et passivement aux droits et obligations de

« « la venderesse-cédante, le tout sans intervention de cette dernière ni aucun recours « contre elle » ».

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

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

Il en est notamment ainsi :

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

Les acquéreurs et/ou ayants-droit à tout titre seront subrogés purement et simplement dans les droits et obligations résultant des stipulations qui précèdent.

TITRE I – ACTE DE BASE

CHAPITRE I - MISE SOUS LE RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ FORCÉE

Le comparant déclare vouloir placer le bien sous le régime de la copropriété forcée et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisé sur base du plan ci-annexé :

- d'une part, en **parties privatives** appelées "appartement", "studio", "bureau", "cave", et "garage" qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire ;
- d'autre part, en **parties communes** qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires.

Elles seront divisées en mille/ millièmes (1.000/1.000) indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

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

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée ci-après.

En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires.

Les actes relatifs uniquement aux parties communes et plus précisément les actes modificatifs des statuts de copropriété seront transcrits exclusivement au nom de l'association des copropriétaires.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou toute constitution de droits réels grevant un lot privatif emportera non seulement aliénation ou charge de la propriété privative mais aussi de la quote-part des parties communes qui y est inséparablement attachée.

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

Le comparant nous déclare qu'il résulte du plan annexé que :

1. Généralités

L'immeuble est situé à Woluwe-Saint-Lambert, Avenue de Juillet, 80, et est composé de six niveaux :

- un sous-sol ;
- un rez-de-chaussée ;
- quatre étages ;

L'immeuble est desservi par une cage d'escalier partant du sous-sol et aboutissant au quatrième étage ; et d'un ascenseur partant du sous-sol aboutissant au troisième étage.

Chaque étage comprend des locaux privatifs et des parties communes.

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires, chacun pour une fraction, les parties privatives appartiennent à chacun des copropriétaires en propriété privative et usage exclusif.

2. Description des parties privatives et fixation de la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative

Les parties privatives de l'ensemble immobilier sont définies ci-dessous.

Leur description est basée sur les plans ci-annexés.

Les quotes-parts dans les parties communes sont fixées conformément au rapport ci-joint.

Description des biens

AU NIVEAU DU SOUS-SOL

* **Le lot 1, en sous-sol** dénommé « **studio 1** » :

comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

au sous-sol : un séjour, une cuisine et une salle de douche avec wc ;

- en copropriété et indivision forcée :

cent dix / millièmes (110/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain ;

- la jouissance exclusive du jardin du jardin situé au sous-sol, à l'arrière du bâtiment, à charge d'en assumer l'entretien et les réparations, à ses frais exclusifs ;
ayant reçu le numéro parcellaire réservé **D 87 E 56 P0001**

* **Le lot 2**, dénommé « **cave 1** » :

comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

au sous-sol : la cave proprement dite ;

- en copropriété et indivision forcée :

trois / millièmes (3/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain ;

ayant reçu le numéro parcellaire réservé **D 87 E 56 P0002**

* **Le lot 3, dénommé « cave 2 »**

comprenant :

- en propriété privative et exclusive :
au sous-sol : la cave proprement dite ;
- en copropriété et indivision forcée :
trois / millièmes (3/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain ;
ayant reçu le numéro parcellaire réservé **D 87 E 56 P0003**

* **Le lot 4, dénommé « cave 3 »**

comprenant :

- en propriété privative et exclusive :
au sous-sol : la cave proprement dite ;
- en copropriété et indivision forcée :
un / millième (1/1.000ème) indivis des parties communes dont le terrain ;
ayant reçu le numéro parcellaire réservé **D 87 E 56 P0004**

* **Le lot 5, dénommé « cave 4 »**

comprenant :

- en propriété privative et exclusive :
au sous-sol : la cave proprement dite ;
- en copropriété et indivision forcée :
un / millième (1/1.000ème) indivis des parties communes dont le terrain ;
ayant reçu le numéro parcellaire réservé **D 87 E 56 P0005**

* **Le lot 6, dénommé « cave 5 »**

comprenant :

- en propriété privative et exclusive :
au sous-sol : la cave proprement dite ;
- en copropriété et indivision forcée :
deux / millièmes (2/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain ;
ayant reçu le numéro parcellaire réservé **D 87 E 56 P0006**

* **Le lot 7, dénommé « cave 6 »**

comprenant :

- en propriété privative et exclusive :
au sous-sol : la cave proprement dite ;
- en copropriété et indivision forcée :
un / millième (1/1.000ème) indivis des parties communes dont le terrain ;
ayant reçu le numéro parcellaire réservé **D 87 E 56 P0007**

AU NIVEAU DU REZ DE CHAUSSEE

* **Le lot 8, dénommé « bureau »**

comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

au rez-de-chaussée : un hall d'entrée distribuant un wc, un second hall distribuant une salle de douche et un espace bureau ;

- en copropriété et indivision forcée :

quarante et un / millièmes (41/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain ;

ayant reçu le numéro parcellaire réservé **D 87 E 56 P0008**

* **Le lot 9**, dénommé « **garage** »

comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

au rez-de-chaussée : le garage proprement dit ;

- en copropriété et indivision forcée :

cinquante sept / millièmes (57/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain ;

- la jouissance perpétuelle et exclusive de l'emplacement de parking situé au rez-de-chaussée à l'avant du bâtiment, à charge d'en assurer l'entretien et les réparations à ses frais exclusifs ;

ayant reçu le numéro parcellaire réservé **D 87 E 56 P0009**

AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE

* **Le lot 10**, dénommé « **appartement 1** »

comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

au premier étage : un hall distribuant un séjour, une cuisine, une salle de bain, une grande chambre, une petite chambre et un wc ;

- en copropriété et indivision forcée :

cent quatre vingt sept / millièmes (187/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain ;

- la jouissance perpétuelle et exclusive du balcon situé au premier étage à l'arrière du bâtiment, à charge d'en assurer l'entretien et les réparations à ses frais exclusifs ;

ayant reçu le numéro parcellaire réservé **D 87 E 56 P0010**

AU NIVEAU DU DEUXIEM ETAGE

* **Le lot 11**, dénommé « **appartement 2** »

comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

au deuxième étage : un hall distribuant un séjour, une cuisine, une salle de bain, une grande chambre, une petite chambre et un wc ;

- en copropriété et indivision forcée :

cent nonante sept / millièmes (197/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain ;

- la jouissance perpétuelle et exclusive du balcon situé au deuxième étage à l'arrière du bâtiment, à charge d'en assurer l'entretien et les réparations à ses frais exclusifs ;

ayant reçu le numéro parcellaire réservé **D 87 E 56 P0011**

AU NIVEAU DU TROISIEME ETAGE

*** Le lot 12, dénommé « appartement 3 »**

comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

au troisième étage : un hall distribuant un séjour, une cuisine, une salle de bain, une grande chambre, une petite chambre et un wc ;

- en copropriété et indivision forcée :

deux cent sept / millièmes (207/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain ;

- la jouissance perpétuelle et exclusive du balcon situé au troisième étage à l'arrière du bâtiment, à charge d'en assurer l'entretien et les réparations à ses frais exclusifs ;

ayant reçu le numéro parcellaire réservé **D 87 E 56 P0012**

AU NIVEAU DU QUATRIEME ETAGE

*** Le lot 13, dénommé « studio 2 »**

comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

au quatrième étage : un séjour avec coin cuisine et une chambre avec salle de douche/wc communicant ;

- en copropriété et indivision forcée :

cent nonante / millièmes (190/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain ;

- la jouissance perpétuelle et exclusive de la terrasse située au quatrième étage à l'avant du bâtiment, à charge d'en assurer l'entretien et les réparations à ses frais exclusifs ;

ayant reçu le numéro parcellaire réservé **D 87 E 56 P0013**

Remarque importante

Il est ici précisé que :

la cave 1 est indissociablement liée à l'appartement 1 (dénommé « lot 10 »).

la cave 2 est indissociablement liée à l'appartement 2 (dénommé « lot 11 »).

la cave 3 est indissociablement liée au studio 2 (dénommé « lot 13 »).

la cave 4 est indissociablement liée au studio 1 (dénommé « lot 1 »).

la cave 5 est indissociablement liée à l'appartement 3 (dénommé « lot 12 »).

la cave 6 est indissociablement liée au bureau (dénommé « lot 8 »).

3. Valeur respective des lots privatifs dans les parties communes

Conformément à l'article 3.85 du Livre 3 du Code civil, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie nette au sol, de son affectation et de sa situation, sur la base du rapport motivé, établi par Monsieur Pascal COLIN, géomètre-expert à Spiennes, rue des Sources, 4, le treize août deux mil vingt et un.

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

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

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

Toutefois :

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

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

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

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

Sol et sous-sol

Toute la parcelle bâtie et non bâtie et le terrain sont communs, nonobstant, l'usage privatif du jardin.

Sont également communs au sous-sol : le local vélos, le local compteurs et le local poubelles.

Gros murs

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

Murs intérieurs séparant des lots privatifs

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

Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

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

Murs intérieurs d'un lot privatif

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

Murs (revêtements et enduits)

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

Plafonds et planchers - gros oeuvre

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

Plafonds et planchers – revêtements et enduits

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que les revêtements, parquets ou carrelages posés sur des sols communs, sont communs.

Cheminées

Les coffres, conduits et souches de cheminée sont communs.

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

Toit

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

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

Façades

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

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

Ascenseur

Le terme "ascenseur" doit être entendu dans son sens large : la cabine, le mécanisme, la gaine, les locaux ainsi que l'installation.

Les frais relatifs à l'ascenseur et ses accessoires seront supportés par les copropriétaires, sur base des quotités communes.

Escalier

L'escalier est commun.

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

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

Canalisations – raccordements généraux

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

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

Electricité – Télédistribution - Antennes

Constitue une partie commune l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre-portes automatiques ...) desservant, par exemple, l'entrée, le hall et leurs réduits, les escaliers.

Est également commun le circuit de télédistribution.

Locaux à usage commun

Sont également parties communes l'entrée commune au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, les paliers ; au sous-sol : le local vélos, le local compteurs et le local poubelles.

Balcons et terrasses

Les balcons et terrasses ainsi que leurs accessoires (garde-corps, balustrades, revêtement) sans distinction aucune, étant des éléments de la façade, sont communs.

En ce qui concerne les terrasses et balcons dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif, les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, le revêtement, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège sont parties communes, ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades.

Jardin

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

Il est attribué au propriétaire du studio au sous-sol, l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels du jardin, à charge d'entretien.

Malgré son affectation cette partie du sol conserve son statut de partie commune.

Présomption

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

Fenêtres

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

Portes palières

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

Tentes solaires

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

Parties privatives

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

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

TITRE II. REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I. EXPOSÉ GÉNÉRAL

Article 1. Définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend notamment :

1°) la description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes ;

2°) les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'ensemble immobilier ;

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

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

Toute modification au statut réel devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à transcription.

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

Article 2. Destination des lots privatifs

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

Les appartements sont destinés à l'usage de logement et bureau pour le rez-de-chaussée.

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

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

Article 3. Jouissance des parties privatives

a) Principes

Chacun des copropriétaires et des occupants a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et le règlement

d'ordre intérieur, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et occupants et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'isolation de l'immeuble.

Les copropriétaires et occupants ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement.

Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires et occupants.

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Accès au toit

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

Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois / quart des voix des copropriétaires présents ou représentés.

c) Distribution intérieure des locaux

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

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

d) Travaux dans les lots privatifs

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

e) Installations particulières

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

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

Les fils ne peuvent emprunter les façades de l'immeuble.

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

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

f) Emménagements - Déménagements

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

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

g) Inaction d'un copropriétaire

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

Article 4. Limites de la jouissance des parties privatives

a) Harmonie

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

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

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

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres et façades, ni enseignes, réclames, meubles, linges et autres objets quelconques à l'exception de meubles de jardin.

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

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

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

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

Cependant, ces travaux ne seront pas effectués aux fenêtres, portes fenêtres ou châssis d'un lot privatif qui ont été peints aux frais du copropriétaire concerné durant les deux années qui précèdent la décision de l'assemblée générale.

Il en est de même si les châssis ont été remplacés par des châssis d'un matériau ne nécessitant pas de peinture, sans préjudice à toutes autorisations administratives. Le copropriétaire concerné ne devra pas, dans ces cas, intervenir dans ces frais.

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

c) Jardin à usage privatif

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

Par contre, les feux de bois sont interdits.

Il est expressément précisé que :

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

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

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

d) Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l'immeuble.

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

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

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

e) Location

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

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

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

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

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

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

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

f) garage

Le garage ne peut être vendu ou loué qu'à des propriétaires ou occupants d'un lot privatif dans l'immeuble.

g) Animaux

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

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

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à cette décision oblige le contrevenant au paiement d'une somme déterminée préalablement par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire. L'assemblée générale de l'association des copropriétaires décide de l'affectation de ce montant.

h) Informations au syndic

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

i) Interdiction de dépôt de matières dangereuses et autres

Il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la

majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés et, le cas échéant, les autorisations administratives.

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

Article 5. Transformations – Modifications des parties communes et privatives

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

Dans le cas prévu à l'article 3.82 §1 du Livre 3 du Code civil, il est loisible à chacun des copropriétaires de modifier à ses frais la chose commune, pourvu qu'il n'en change pas la destination et qu'il ne nuise pas aux droits de ses consorts.

Dans le cas prévu à l'article 3.82 §2 du Livre 3 du Code civil, les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes.

A cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée.

Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux d'optimisation de l'infrastructure pour l'énergie, l'eau ou les télécommunications. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué dans l'article 3.82 du Livre 3 du Code civil. Ces travaux réalisés par le copropriétaire ou l'association des copropriétaires doivent alors débiter dans les six mois qui suivent la réception de l'envoi recommandé mentionné au présent à l'alinéa.

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

- Il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou ;
- L'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes, à l'hygiène ou à leur sécurité, ou;

- Aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs.

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

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

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

b) Modifications des parties privatives

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

Il est interdit à un copropriétaire de deux lots privatifs situés l'un au-dessus de l'autre et se touchant par plancher et plafond, de les réunir en un seul lot privatif, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés et selon les règles reprises en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes.

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

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

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

CHAPITRE III TRAVAUX, RÉPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 6. Généralités

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

Article 7. Genre de réparations et travaux

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes ;
- réparations non urgentes.

Article 8. Réparations urgentes

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

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

Article 9. Réparations ou travaux non urgents

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

Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés et sont alors obligatoires pour tous, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidées à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 10. Servitudes relatives aux travaux

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs lots privatifs (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes; il en est de même pour les contrôles éventuels des canalisations privatives, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 11. Nettoyage

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

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

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

CHAPITRE IV CHARGES COMMUNES

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

Les charges communes incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes;

Sont considérées comme charges communes :

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

b) les frais d'administration, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, les frais de correspondance;

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

d) les primes d'assurance des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires;

e) l'entretien du jardin commun, des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol;

f) les indemnités ou frais de procédures dues par la copropriété;

g) le cas échéant, les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

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

Article 14. Chauffage

L'immeuble est équipé d'une chaudière à mazout, avec calorimètres pour les différentes entités (consommations) ;

Les frais d'entretien et de réparation de la chaudière sont exclusivement à charge des copropriétaires ou occupants, en fonction des quotités communes.

Article 15. Eau

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

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

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

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur, sont répartis entre les propriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 16. Électricité

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage, l'ascenseur et les besoins des parties communes.

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location de ces compteurs, constituent une charge commune à répartir au prorata des quotes-parts possédées par chaque propriétaire dans les parties communes, sans préjudice aux charges particulières dues par certains copropriétaires.

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

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

Article 17. Impôts

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

Article 18. Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

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

Article 19. Recettes au profit des parties communes

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

Article 20. Modification de la répartition des charges

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

Tout copropriétaire peut également demander au juge de rectifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de

celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

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

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

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

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

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

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

Article 21. Cession d'un lot

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

Dans la perspective d'un acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, transmet au copropriétaire entrant, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, l'offre d'achat ou la promesse d'achat, les informations et documents suivants que le syndic lui communique sur simple demande dans un délai de quinze jours:

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

2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaire ou extrajudiciaire ainsi que les frais de transmission des informations requises par l'article 3.94 et suivants du Livre 3 du Code civil ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot ou de démembrement entre vifs du droit de propriété sur un lot le notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle, et éventuellement future, des personnes concernées et, le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à 3.87 §7 du Livre 3 du Code civil.

e) Frais de transmission des informations

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

f) Arriérés de charges

Lors de la passation de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant, ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu de l'article 3.94 et suivants du Livre 3 du Code civil. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés inscrits antérieurement, hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié une cession de créance.

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

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

g) Privilège

L'association des copropriétaires dispose d'un privilège immobilier sur le lot dans un immeuble ou groupe d'immeubles bâtis pour les charges dues relativement à

ce lot. Ce privilège immobilier est limité aux charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent. Il prend rang, sans obligation d'inscription, après le privilège des frais de justice prévu à l'article 17, le privilège visé à l'article 114 de la loi du quatre avril deux mil quatorze relative aux assurances et les privilèges inscrits antérieurement.

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

Lors de la cession d'un lot, le syndic doit remplir toutes les obligations découlant de l'article 3.94 et suivants du Livre 3 du Code civil. Il devra, en outre, à délivrer, soit au copropriétaire sortant, soit au notaire instrumentant, dans les trois jours ouvrables qui suivent la demande, une attestation relatant que tous les dettes dues par le copropriétaire sortant sont payées. Il en résulte que l'association des copropriétaires ne pourrait plus se prévaloir du privilège immobilier visé par l'article 27 7° de la loi hypothécaire.

Lors de la cession d'un lot, si le syndic ne remplit pas toutes ou partie des obligations découlant de l'article 3.94 et suivants du Livre 3 du Code civil du Code civil et du présent règlement de copropriété, il sera tenu responsable du paiement de tous les arriérés dus par le copropriétaire sortant à l'égard de l'association des copropriétaires, sans préjudice à tous recours qu'il pourrait avoir contre le copropriétaire sortant. Dans ce cas, l'association des copropriétaires ne disposera d'aucun droit qui serait de nature à nuire au copropriétaire entrant.

Article 22. Fonds de roulement

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

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

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

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

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

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

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

Article 24. Solidarité - Paiement des charges communes

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer. Le copropriétaire resté

en défaut de paiement après le délai de trente jours encourt de plein droit et sans mise en demeure une indemnité d'un euro par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard est portée de plein droit à deux euros par jour de retard à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. Les indemnités versées sont réunies et font partie du fonds de réserve.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, peuvent être poursuivis en justice par le syndic.

Le syndic peut en outre réclamer une somme complémentaire de huit euros au premier rappel, de douze euros au deuxième rappel, de vingt-cinq euros à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de quatre-vingts euros de frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'association des copropriétaires. Il est loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

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

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

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

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

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

Article 25. Recouvrement des charges communes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 26. Paiement des charges en cas d'indivision.

En cas de division du droit de copropriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, ou encore fait l'objet d'une vente viagère, les intéressés sont solidairement tenus au paiement des charges communes à l'égard de l'association des copropriétaires. Il n'appartient pas au syndic d'établir la ventilation des charges entre les intéressés.

Article 27. Comptes annuels du syndic.

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée.

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

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

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

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

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

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

TITRE III. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

CHAPITRE I. ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES – MODE DE FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Section 1. Association des copropriétaires

Article 1. Dénomination – Siège

Cette association est dénommée « Résidence HAVANA ».

Elle a son siège à 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Avenue de Juillet, 80.

Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Article 2. Personnalité juridique – Composition

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

- la cession ou l'attribution d'un lot donnant naissance à l'indivision ;
- la transcription des statuts au bureau de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale compétent.

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

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

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

Article 3. Dissolution – Liquidation

a) Dissolution

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin.

Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même totale de l'ensemble immobilier n'entraîne pas la dissolution de l'association.

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

Toutefois, l'assemblée générale ne pourra la dissoudre si l'ensemble immobilier reste soumis à l'article 3.78 et suivants du Livre 3 Code civil.

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

b) Liquidation

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

L'assemblée générale des copropriétaires, ou si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique.

L'article 2.70 et suivants du Code des Sociétés et Associations s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires sauf décision contraire de l'assemblée

générale constatée dans l'acte authentique constatant la dissolution de l'association des copropriétaires.

L'acte constatant la clôture de la liquidation doit être notarié et transcrit au bureau de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale.

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

L'acte de liquidation contient :

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

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

Article 4. Patrimoine de l'association des copropriétaires

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

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

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

Article 5. Objet

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

Article 6. Solidarité divise des copropriétaires

Sans préjudice de l'article 3.92 § 6 du Livre 3 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

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

Article 7. Actions en justice

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

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

Section 2. Assemblée générale des copropriétaires.

Article 8. Pouvoirs

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

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

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

- la nomination et la révocation du syndic ;
- la nomination d'un syndic provisoire ;
- la dissolution de l'association des copropriétaires ;
- l'engagement éventuel du personnel d'entretien.

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

Article 9. Composition

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux, dans les parties communes.

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

Les intéressés communiquent par écrit, au syndic l'identité de leur mandataire.

Les parties régleront dans le même document la contribution au fonds de réserve et au fonds de roulement ; à défaut de précision ou d'accord, entre les parties quant à ce, elles seront tenues solidairement et indivisiblement.

Article 10. Procurations

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

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

Nul ne pourra 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* peut intervenir comme mandataire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

Il est permis à un époux de représenter d'office son conjoint copropriétaire, sans mandat spécial, le tout sans préjudice du régime matrimonial des époux.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Faute d'avoir fait connaître au syndic (par lettre recommandée ou contre accusé de réception) tous changements d'adresse ou tous changements de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu.

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

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

L'assemblée générale annuelle se tient la première quinzaine du mois de juin, ou à une autre date fixée par l'assemblée générale à l'endroit indiqué dans les convocations, et à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

Article 12. Convocations

a) Principes

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

Le **syndic** doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

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

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

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

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

b) Délais

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

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

c) Adresse de convocation

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

d) Syndic et syndic provisoire

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice de l'application de l'article 3.87 § 7 du Livre 3 du Code civil.

e) Consultation

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

Article 13. Ordre du jour

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

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

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 3.87 §4 du Livre 3 du Code civil. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

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

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

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

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

Article 14. Constitution de l'assemblée

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

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

Article 15. Présidence - Bureau - Feuille de présence

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

Ils peuvent être réélus.

Le syndic remplit d'office le rôle de secrétaire.

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

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

Article 16. Délibérations

a) Droit de vote

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

Nul ne peut prendre part au vote, même comme 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 3.87 § 7 du Livre 3 du Code civil applicable en matière d'opposition d'intérêts.

Aucune personne mandatée par l'association de 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.

b) Quorum de présence - deuxième assemblée

L'assemblée générale ne délibère valablement 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 ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins. Elle pourra délibérer quel que soit le nombre de membres présents ou représentés et le nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes générales, sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

c) Majorité absolue

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

Article 17. Majorités spéciales - unanimité

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

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

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.87 § 8 du Livre 3 du Code civil ;

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, exclusivement composé de copropriétaires, 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 ;
- d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs ;
- f) de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots ;
- g) de la démolition ou de la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales.

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

- a) pour toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété ;
- b) sur toute décision 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) Vote par écrit

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

f) Procès-verbaux – consultation

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

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le

président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Le syndic consigne les décisions visées aux § 10 et 11 de l'article 3.87 du Livre 3 du Code civil dans le registre prévu à l'article 3.93 du Livre 3 du Code civil dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires.

Si un copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il doit en informer le syndic par écrit.

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

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

Article 18. Actions en justice

a) Par l'association des copropriétaires

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

Nonobstant l'article 3.92 du Livre 3 du Code civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

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

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

b) Par un copropriétaire

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

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

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

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

Par dérogation à l'article 3.74 du Livre 3 du Code civil :

- le copropriétaire dont la **demande**, à l'issue d'une procédure judiciaire, l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont

la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017 alinéa 4 du Code judiciaire.

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

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

c) Par un occupant

Toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale peut demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision 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 lui être faite en vertu de l'article 3.93 §5 du Livre 3 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.

Article 19. Opposabilité - information

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

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

1° en ce qui concerne les décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant au moment de la concession du droit, de l'existence du registre contenant les décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification ;

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

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

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.

CHAPITRE II. NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC

Article 20. Nomination

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

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

Son mandat ne peut excéder trois ans.

Son mandat est renouvelable.

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

Exceptionnellement, Monsieur Christian LEFEVER, préqualifié, exercera la fonction de syndic, jusqu'à la première assemblée générale des copropriétaires, qui décidera de son renouvellement ou de la désignation d'un autre syndic.

Article 21. Révocation – Délégation – Syndic provisoire

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

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

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

Article 22. Publicité

Un extrait de l'acte portant désignation ou 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, siège de l'association des copropriétaires.

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

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

Article 23. Responsabilité – Délégation

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale.

Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

Article 24. Pouvoirs

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

chargé :

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

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

3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires ; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;

4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ;

5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 3.94 du Livre 3 du Code civil, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ;

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

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

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

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

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

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

11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, §1, 1°c du Livre 3 du Code civil une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;

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

13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou

préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;

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

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

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

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, 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 et les administrations.

Article 25. Rémunération

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré. L'assemblée

générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale.

Article 26. 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 de la dernière assemblée générale.

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

CHAPITRE III. ASSURANCES – RESPONSABILITES – DOMMAGES A L'IMMEUBLE

Article 27. Généralités

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale 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 sont tenus de prêter leur concours, quand il sera demandé, pour la conclusion et l'exécution des contrats d'assurances et la signature des actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, les signer valablement à leur place.

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

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

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

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

Article 28. Types d'assurances

I. Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le syndic :

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

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

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

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

Article 29. Biens et capitaux à assurer

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

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

Article 30. Assurances complémentaires

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

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

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

Article 31. Primes et surprimes

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

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

Article 32. Responsabilité des occupants – clause du bail

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

« L'occupant devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe contre les risques d'incendie et les périls connexes, les dégâts des eaux, le bris des vitres et le recours des tiers.

« Ces assurances devront être contractées auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de la Communauté Européenne.

« Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de l'occupant qui devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier.

« Les frais de redevances annuelles de ces assurances seront exclusivement à charge du locataire.

« Le locataire renonce dès à présent, tant pour son compte que pour celui de ses ayants droit, et notamment ses sous-locataires et/ou occupants éventuels et son personnel, à tous recours qu'il pourrait exercer contre son bailleur, les autres copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le syndic, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, et notamment du chef des articles 1386, 1719-3è et 1721 du code civil, pour tous dommages qui seraient provoqués à ses propres biens et/ou à ceux d'autrui et qui se trouveraient dans les locaux qu'il occupe.

« Le locataire informera sa ou ses compagnies d'assurances de cette renonciation en lui enjoignant d'en donner expressément acte au bailleur ».

Article 33. Franchises

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

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

2° le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif ;

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

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

Lorsque le montant de la franchise prévu au contrat d'assurance est augmenté du fait de la mauvaise statistique sinistre de l'immeuble ou bien lorsque la compagnie d'assurance exclu un péril normalement couvert, les débours non pris en charge par la compagnie d'assurance constitueront une charge commune générale. La franchise de base actualisée sera supportée comme dit ci-avant.

Article 34. Sinistres – procédures et indemnités

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

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

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

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

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

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

- à la majorité de quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc ;
- à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le prix sera payé au comptant.

CHAPITRE IV. DISPOSITIONS GENERALES

Lois et usages.

Les copropriétaires sont censés avoir parfaite connaissance :

a) des dispositions de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, complétant les dispositions du Code Civil, telle que modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, par la loi du deux juin deux mil dix, et par la loi du dix-huit juin deux mil dix-huit, concernant la copropriété auxquelles les parties déclarent se référer pour tout ce qui n'est pas expressément réglé par les présentes ;

b) des conséquences juridiques découlant des précisions et accords fixés par les présentes ainsi que de la situation de l'indivision et de la copropriété forcée.

Lacunes.

Pour tout ce qui concerne les points qui ne sont pas prévus aux présentes, le comparant déclare s'en référer aux dispositions de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, telles que modifiées par la loi du deux juin deux mil dix et par la loi du dix-huit juin deux mil dix-huit, et pour autant que de besoin, aux usages des lieux.

Contradiction avec la loi.

Au cas où des dispositions spéciales ou règlements établis par une autorité légale seraient en contradiction avec ce qui précède, ce sont les dispositions légales qui feront la loi entre les parties.

Actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance.

Il devra être fait mention des présentes dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ayant pour objet un élément de l'immeuble, et que les intéressés, qui devront s'engager à les respecter, seront subrogés de plein droit dans tous les droits et dans toutes les obligations qui en résultent.

LOI ORGANIQUE DU NOTARIAT.

Le comparant reconnaît que le notaire instrumentant a attiré son attention sur les obligations particulières qui leur sont imposées par l'article 9, § 1 alinéas 2 et 3 de la loi organique du notariat et a expliqué que, lorsqu'un notaire constate des intérêts contradictoires ou la présence de clauses déséquilibrées, il doit attirer l'attention des parties sur ces faits et doit leur communiquer que chaque partie est libre de choisir un autre notaire ou de se faire assister par un conseil.

Le notaire doit également dûment informer chaque partie sur les droits, obligations et charges découlant des actes juridiques dans lesquels elle est impliquée et doit conseiller toutes les parties de manière impartiale.

Le comparant a déclaré qu'il n'existe pas de contradiction manifeste d'intérêts et qu'il considère que les clauses reprises dans le présent acte sont équilibrées et qu'il les accepte.

Le comparant confirme également que le notaire instrumentant l'a dûment informé sur les droits, obligations et charges découlant du présent acte et l'a conseillé de manière impartiale.

REGLEMENT COLLECTIF DE DETTES.

Sur l'interpellation du notaire instrumentant, le comparant a déclaré qu'il n'a, à ce jour, déposé aucune requête en règlement collectif de dettes et qu'il n'a pas l'intention d'en déposer une prochainement (dispositions légales en la matière relative à la loi du cinq juillet mil neuf cent nonante-huit).

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL.

Pour satisfaire aux obligations imposées par la loi hypothécaire, le notaire soussigné certifie, au vu des pièces officielles requises par la Loi, l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance, et domicile du comparant.

TRANSCRIPTION

Le présent acte sera transcrit au Bureau l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

DISPENSE D'INSCRIPTION.

Le bureau de l'Administration générale de la Documentation Patrimoniale est expressément dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription d'une expédition des présentes, pour quelque cause que ce soit.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution et les suites juridiques des présentes, le comparant élit domicile en son domicile susindiqué.

ENVOI DES PIECES.

Le comparant requiert le notaire instrumentant de lui adresser l'expédition de l'acte à l'adresse suivante : Avenue du Roi-Chevalier, 78 à 1200 Bruxelles.

DECLARATIONS FINALES.

Le comparant déclare :

- qu'il n'est pourvu ni d'un administrateur de biens, le cas échéant désigné par le Tribunal de l'Entreprise, ni d'un conseil judiciaire ou d'un curateur ;
 - qu'il n'a pas été déclaré en faillite non clôturée à ce jour ;
 - qu'il n'a réalisé aucun mandat hypothécaire concernant le bien ;
- et d'une manière générale, qu'il n'est pas dessaisi de tout ou partie de l'administration de ses biens.

DONT ACTE.

Fait et passé à Eghezée, en l'Etude.

Le comparant déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

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