



Boulevard du Souverain • Vorstlaan 288
1160 Bruxelles • Brussel
T 02 672 22 02 • F 02 672 22 58
info@cvnot.be • www.cvnot.be

*Association des copropriétaires
« Rue des Alliés 283-285, 1190 Forest »
ayant son siège à Rue des Alliés 283-285, 1190 Forest
STATUTS DE L'IMMEUBLE*

L'an deux mille vingt-quatre, le huit février.
A Auderghem, en l'étude.

Par devant Nous, Maître Renaud VERSTRAETE, Notaire à Auderghem, associé de la société à responsabilité limitée « Alexis CRUYSMANS & Renaud VERSTRAETE, Notaires associés », dont le siège est situé à 1160 Auderghem, Boulevard du Souverain 288.

Comparaît :

1. Propriétaire du Terrain

Monsieur **GHYSELS René Camille**, né à Anderlecht le 19 février 1948, registre national des personnes physiques numéro 48.02.19-397.55, divorcé non remarié, domicilié à 1360 Perwez Rue du Mont 54.

2. Le superficiaire

La société à responsabilité limitée "**3G IMMO**" ayant son siège à 1440 Braine-le-Château, Rue de la Fontaine Maqué 21, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro Brabant wallon division Nivelles 0695.940.554 et à la T.V.A. sous le numéro BE0695.940.554.

Société constituée suivant acte reçu par le notaire Paul-Emile BROHEE à Woluwe-Saint-Pierre en date du 14 mai 2018, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 15 mai suivant sous le numéro 0314311.

Les statuts de la société ont été modifiés pour la dernière fois, suivant procès-verbal dressé par le notaire Renaud VERSTRAETE à Auderghem en date du 13 décembre 2022, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 21 décembre suivant sous le numéro 22384719.

Ici représentée, conformément à l'article 14 des statuts, par Monsieur GHYSELS Frédéric né le 12 février 1977 à Anderlecht, registre national numéro 77.02.12-299.02, divorcé non remarié, domicilié à 1440 Braine-le-Château, Rue de la Fontaine Maqué 21, agissant en qualité d'administrateur, désigné à ces fonctions aux termes d'une assemblée générale tenue le 13 décembre 2022, dont le procès-verbal a été publié par extrait aux Annexes du Moniteur belge du 21 décembre 2022 sous le numéro 0314311.

D'UNE PART, ci-après dénommés ensemble : « **le comparant** ».

A EXPOSE PREALABLE

A.1. Introduction

Lequel comparant, préalablement aux statuts de copropriété de l'immeuble, objets des présentes, nous déclare qu'il est propriétaire d'un immeuble situé à Rue des Alliés 283-285, 1190 Forest plus amplement décrit ci-après.

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

L'immeuble ci-après décrit est placé sous le régime de copropriété et d'indivision forcée, conformément à la loi, et plus précisément par application des articles 3.84 à 3.100 du nouveau Code civil.

L'immeuble comprend moins de vingt lots privatifs, à l'exclusion des caves, garages et parkings. La propriété de cet immeuble sera ainsi répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant, chacun, une partie privative bâtie et une quote-part dans des éléments immobiliers communs.

Dans le but d'opérer cette répartition, le comparant déclare établir les **statuts de la copropriété** comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété devant obligatoirement être établis par acte authentique. Les statuts de la copropriété ont notamment pour objet de décrire l'ensemble

immobilier, les parties privatives et communes, de fixer la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative sur base du rapport dont question ci-après, de décrire les droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges. En outre, il sera établi au sein de la copropriété un règlement d'ordre intérieur pouvant être établi par acte sous seing privé. Le règlement d'ordre intérieur comprendra entre autre les règles d'administration de l'immeuble et de fonctionnement pratique de la vie en commun.

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

- les plans de l'immeuble;
- un tableau des quotités dans les parties communes établi sur base d'un rapport dressé par Marc GODEAU SPRL, domicilié à Rue Sainte-Anne 17-19, le 4 octobre 2023, qui restera ci-annexé après avoir été lu partiellement, commenté, daté et signé par le comparant et nous notaire, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte;

Ces plans dont le comparant demande la transcription, ont été déposés à l'Administration de la Documentation patrimoniale sous la référence 21007/10369.

En application de l'article 26, alinéa 3, 2°, C du Code des droits d'enregistrement, les plans et tableau de quotité annexés au présent acte ne sont pas enregistrables étant donné que :

- le présent acte fait référence à la reprise des plans et tableau de quotités annexés dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la documentation ;
- le comparant déclare que les plans n'ont pas été modifiés depuis lors.

En application de 3.30 du Code civil, les plans et tableau de quotité annexés au présent acte sont réputés transcrits, étant donné que :

- le comparant requiert le Conservateur des Hypothèques de transcrire les plans et tableau de quotités en application de l'article 3.30 du Code civil, paragraphe 3 de la loi hypothécaire ;
- les plans et tableau de quotités dont question ci-dessus ont été repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la documentation patrimoniale ;
- les plans et tableau de quotités n'ont pas été modifiés depuis lors ;
- le présent acte mentionne le numéro de référence des plans.

A.2. Servitudes

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

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

Conditions spéciales

Dans l'acte de vente reçu par le Notaire Paul Poot, alors à Anderlecht, détenteur de la minute, et le Notaire Jean-François Taymans, alors à Bruxelles, le 30 mars 1988, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 17 mai suivant, volume 9876, numéro 7, contient les servitudes et conditions spéciales ci-dessous littéralement reproduites :

« Conditions générales

Pour le surplus, la vente aura lieu sous les conditions du cahier général des charges des ventes publiques par le notaire Georges Wagemans à Saint-Gilles-Bruxelles, le vingt et un janvier mil neuf cent cinquante-quatre, volume 129, numéro 9.

Conditions spéciales

En outre, les conditions spéciales suivantes sont d'application à la dite vente :

1. Cinq jours superposés existent dans le mur pignon vers la propriété voisine, rue des Alliés, 281, mentionnée au plan comme appartenant à Monsieur Paul-Joseph-François GOSSET-THIBAUT, à l'endroit repris sous les lettres A.B. dudit plan.

2. Les terrasses arrières de la propriété de Monsieur Paul-Joseph-François GOSSET-THIBAUT, présentent des vues obliques vers le bien mis en vente à l'endroit repris sous la lettre C au dit plan.

3. Il est interdit à l'adjudicataire et à ses ayants causes d'établir sur le terrain mis en vente ou dans les bâtiments à y ériger aucun débit ni commerce de boisson, ni de houille, ni aucune des industries incommodes ou insalubres qui figurent dans la première classe de la nomenclature donnée par l'arrêté royal du vingt-neuf janvier mil neuf cent soixante-trois et dans les arrêtés postérieures en cette matière, sans l'autorisation préalable et écrite des vendeurs et ce endéans un délai de trente ans à dater des présentes.

Toute infraction à ce sujet entrainera pour les acquéreurs ou les ayants-droit de ceux-ci la déduction forfaitaire et irréductible d'une indemnité de deux cent cinquante mille francs. Et en outre en cas d'autorisation par les vendeurs l'adjudicataire devra aussi demander l'autorisation nécessaire aux autorités compétentes.

4. L'adjudicataire sera tenu de construire dans un délai de deux ans à partir de l'adjudication sur tout le développement de façade du terrain mis en vente à peine d'une amende de vingt francs par jour de retard, une maison ayant au moins deux étages ou plus si imposé par l'administration de l'urbanisme et de soumettre le plan de la façade à l'agrément des vendeurs, le tout sans préjudice d'autres réglementations des autorités compétentes en la matière.

En l'acte du notaire Louveaux en date de ce jour, il a été stipulé ce qui suit :

On omet

Intervention

Est ici intervenu Monsieur Paul-Joseph-François GOSSET, traducteur, demeurant à Etterbeek avenue de Tervueren, 8.

Lequel déclare expressément par la présente renoncer purement et simplement, définitivement et irrévocablement à la condition spéciale suivante :

Les cinq jours superposés qui existent dans le mur pignon de sa propriété pourront être obturés par la construction qui sera érigée sur le terrain présentement vendu, condition spéciale qui avait été reprise au procès-verbal d'adjudication publique du notaire Wagemans de Saint-Gilles du quatre octobre mil neuf cent soixante et un.

Déclaration

En ce qui concerne l'obligation de construire, dans question sous la rubrique « CONDITIONS SPECIALES — 4 », les vendeurs déclarent que les conjoints WIELEMANS ne leur ont jamais réclamé quoi que ce soit et qu'ils n'ont jamais été inquiétés à ce sujet..

Si une réclamation devrait être faite dans l'avenir, les vendeurs, Monsieur et Madame MARCHAND-LAFORCE, sont dès à présent d'accord de la supporter, pour la période pendant laquelle ils en ont été propriétaires.

Les acquéreurs déclarent expressément être parfaitement au courant de ladite situation et déchargent les notaires soussignés à ce sujet. »

A.3. Statut administratif

A.3.1. Urbanisme - Validité de l'existence des unités de logement.

A.3.1.1. Voie d'accès à l'information

Généralité

L'attention du comparant est attirée sur le fait que :

- la création d'un nouveau logement - notion à apprécier en fait - est soumise à permis d'urbanisme, le cas échéant, complémentairement à d'autres polices administratives ;
- pour étayer la validité des logements, il est tenu de produire à l'appui de sa demande de renseignements urbanistiques, un « descriptif sommaire » appelé à refléter parfaitement la situation actuelle du Bien,
- en fonction de celui-ci, il appartient ensuite à l'autorité administrative de produire dans le cadre des renseignements urbanistiques, outre les éléments relatifs au statut administratif du bien, l'existence d'infraction urbanistique et le cas échéant, l'état de la procédure relative à

celle(s)-ci, les éventuelles destination et/ou utilisation illicite(s) ainsi que les permis « pertinent »,

- plus encore, cette voie d'accès présente notamment les caractéristiques suivantes : a) elle repose principalement sur le « descriptif sommaire » que la loi impose au cédant d'établir, b) elle ne précise pas clairement l'étendue du contrôle opéré par la commune (dans le cadre de son devoir de police) à la réception de ce « descriptif sommaire », c) outre les réserves qui précèdent, l'information obtenue à propos de la destination et de l'utilisation ou encore, quant à l'absence ou non d'infraction urbanistique, bien que circonstanciée, ne pourrait valoir permis,
- complémentirement, il est encore loisible au comparant de se prévaloir de l'Ordonnance du 18 mars 2004 sur l'accès à l'information relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale, pour récolter les informations disponibles à propos du statut environnemental, en ce compris urbanistique, du bien.

Application

Le comparant confirme :

- avoir introduit une demande de renseignements urbanistiques, complétée d'un « descriptif sommaire », incluant le plan de division dressé par Marc Godeau, géomètre expert, le 19 octobre 2023,
- les données exposées ci-après, au vu des renseignements urbanistiques reçus de la Commune de Forest, le 2 février 2024,
- qu'il ne dispose pas d'information complémentaire susceptible d'infléchir ce qui précède.

A.3.1.2. Déclaration du comparant

Au vu de ce qui précède, le comparant déclare que :

- la destination actuelle du Bien consiste en 10 logements, 10 caves, 7 emplacements de garage.
- cette destination est régulière au vu du permis d'urbanisme n°26933, délivré par le Collège communal de Forest, daté du 10 février 2020, ayant pour objet « Construction d'un bâtiment de 10 appartements et 7 places de parking couvertes » (ci-après désigné « Permis d'urbanisme »),
- selon toute vraisemblance, cette destination est également conforme à la situation existante ainsi qu'en attestent les renseignements urbanistiques délivrés à l'appui du Descriptif sommaire. Un exemplaire original du Permis d'urbanisme - en ce compris les plans estampillés - demeurera annexé aux présentes pour en faire partie intégrante et être transcrits avec le présent acte authentique.

A.3.1.3. Contrôle subsidiaire du notaire

Subsidiairement, le notaire précise ce qui suit à propos de son intervention :

- son obligation d'investigation s'exerce subsidiairement à celle du comparant ;
- elle intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information disponibles ;
- elle ne porte ni sur les questions juridiques excentrées du contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constatations de nature technique ou sur place, comme la vérification du « descriptif sommaire », à propos desquelles le notaire invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (jurisconsulte ou administration et/ou architecte, expert, ...).

Le comparant est également avisé de ce qu'eu égard aux principes d'indépendance et de cumul des polices administratives, la régularité urbanistique du bien ne préjuge pas du respect des impositions éventuellement prescrites par d'autres polices administratives, à l'instar de celles du logement et de lutte contre l'incendie.

A.3.1.4. Renseignements urbanistiques

Par courrier du 19 octobre 2023, le notaire soussigné a demandé à la Commune de Forest, les renseignements urbanistiques.

La Commune de Forest y a répondu le 2 février 2024.

Cette réponse est ici littéralement reproduite :

« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 04/12/2023 concernant le bien sis Rue des Alliés 283-285, cadastré 21007A0052/00C003, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de

l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

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

1°) En ce qui concerne la destination :

- *Le bien se situe au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en zones mixtes ;*
- *Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS). ;*
- *Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un permis de lotir (PL). ;*

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

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

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

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

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

Néant.

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

Néant.

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

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

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT). Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.

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

Néant.

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

- *Pas d'information ;*

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 l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : www.bruxellesenvironnement.be ;*
- *Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles;*

- Le bien se situe / ne se situe pas en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation (EDRLR);
- Le bien se situe / ne se situe pas dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRM ;
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru;

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

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

- Autorisation / permis d'urbanisme/ permis d'environnement/ certificat :

Urbanisme

N° de dossier	Objet	Décision	Date
PU 26933	Construction d'un bâtiment de 10 appartements et 7 places de parking couvertes	Délivrer sous conditions	06/02/2020

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

2°) En ce qui concerne :

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

Bâtiment	Localisation	Destination	Nombre	Commentaire
Immeuble	Sous-sol	Logement (locaux annexes)	/	Caves
	Sous-sol	Parking	7	/
	Rez-de-chaussée	Logement (locaux annexes)	/	Local vélos/poussettes + local poubelle + entrée vers garage
	Rez-de-chaussée/1 ^{er} étage	Logement	1	De type duplex
	1 ^{er} étage	Logement	1	De type studio
		Logement	1	/
	2 ^{ème} étage	Logement	1	/
		Logement	1	/
	3 ^{ème} étage	Logement	1	/
		Logement	1	/
	4 ^{ème} étage	Logement	1	/
		Logement	1	/
	5 ^{ème} étage	Logement	1	/

- S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements : 10

Suite à l'analyse du dossier d'archives, nous n'avons pas d'objection quant à la division en différents lots telle que proposée dans le rapport dressé le 4 octobre 2023 par le Bureau d'étude et de Topographie réalisé par Godeau Marc sprl

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

Néant.

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

Le comparant garantit qu'il n'a pas réalisé ou maintenu des actes et travaux constitutifs d'une infraction urbanistique et garantit la conformité urbanistique du bien dans les limites requises par la loi. Il déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

A.3.2. Gestion des sols pollués – Ordonnance relative à la gestion des sols pollués du 5 mars 2009

Le comparant reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement en date du 30 octobre 2023, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative au bien objet de la présente convention.

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

Le comparant déclare qu'il ne détient pas d'informations supplémentaires susceptibles de modifier le contenu de cette attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le terrain objet du présent acte.

Le comparant déclare avoir reçu une copie de l'attestation du sol.

B ACTE DE BASE

B.1. Description de l'ensemble immobilier – mise sous le régime de la copropriété et indivision forcée.

B.1.1. Description de l'ensemble immobilier

COMMUNE DE FOREST- première division

Un terrain à bâtir sis à front de la Rue des Alliés, entre les immeubles y côtés 281 et 287, développant, selon titre, une façade de treize mètres, dix-neuf centimètres (13m 19cm), cadastré selon titre et extrait récent de la matrice cadastrale section A numéro 0052 C 3 P0000 pour une superficie de trois ares trente centiares (3a30ca)

Identifiant parcellaire réservé : Section A 52 T3 P0000.

B.1.2. Origine de propriété

Monsieur GHYSELS René, prénommé, déclare être propriétaire du bien pour l'avoir acquis dans les circonstances suivantes.

À l'origine le bien appartenait :

- à Monsieur GHYSELS René et Madame SEMAL Béatrix, née à Nivelles le 14 mars 1950, alors à Waterloo, ensemble à concurrence d'un tiers indivis en pleine propriété ;

- à Monsieur GHYSELS Roger Léopold, né à Anderlecht le 5 juin 1949, et son épouse, Madame MENNENS Marie-Madeleine, née à Itterbeek, le 20 mai 1949, alors à Itterbeek, ensemble à concurrence d'un tiers indivis en pleine propriété ;

- à Monsieur GHYSELS Marc Didier, né à Anderlecht le 29 novembre 1960, époux de Madame VANROY Carine, alors à Forest-Bruxelles, à concurrence d'un tiers indivis en pleine propriété, pour l'avoir acquis dans ses quotités de Monsieur VERTONGEN Albert Paul Jean Clément, né à Ans le 29 juin 1905, alors à Bruxelles, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Paul Poot, alors à Anderlecht, détenteur de la minute, et le Notaire Jean-François Taymans, alors à Bruxelles, le 30 mars 1988, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 17 mai suivant, volume 9876, numéro 7.

Madame Béatrix Semal prénommée, a cédé ses droits dans ledit bien au profit de Monsieur René Ghysels prénommé, aux termes du même acte portant conventions préalables à divorce par consentement mutuel entre les époux Ghysels-Semal, reçu par le notaire Paul Poot précité, et prévanté, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, sous la référence 49-T-20/09/2001-09262.

Aux termes d'un acte de partage reçu par le Notaire Leticia Dhaenens, à Anderlecht, le 15 janvier 2020, transcrit au deuxième Bureau de Sécurité Juridique de Bruxelles le 17 janvier suivant, sous le numéro de formalité 49-T-17/01/2020-00673, Monsieur GHYSELS Roger, et son épouse Madame MENNENS Marie-Madeleine, et Monsieur GHYSELS Marc, tous prénommés, ont cédé leurs droits dans le bien, à savoir ensemble quatre sixièmes indivis en pleine propriété, à Monsieur GHYSELS René, devenant ainsi plein propriétaire dudit bien, à concurrence de la totalité.

Monsieur GHYSELS René, prénommé a renoncé à son droit d'accession sur le terrain au profit de la société à responsabilité limitée "3G IMMO" aux termes d'un acte reçu par le no-

taire Renaud Verstraete, à Auderghem, le 9 octobre 2020, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques de Bruxelles sous la formalité 49-T-21/10/2020-12161.

B.1.3. Mise sous le régime de la copropriété forcée

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

- d'une part, en parties privatives appelées "appartement" ou "duplex", ou "studio" ou "cave", ou "emplacement de parking" ou "box auto" et de manière générale "lot privatif", qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire;

- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en dix mille/dix millièmes 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.

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

B.2.1. Généralités

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

- une zone destinée à la bâtisse, au plan ci-annexé;

- une zone de cours et jardin, au plan ci-annexé.

B.2.2. Description des parties privatives et fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative

Les parties privatives et le cas échéant les parties communes dont la jouissance privative et exclusive est rattachée à l'un (certains) lot(s) privatif(s), 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.

1. Une cave sise au sous-sol, dénommée *Cave 1*, figurant en teinte rose aux plans ci-annexés, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au sous-sol : la cave numérotée et sa porte d'accès ;

b) en copropriété et indivision forcée :

cinq/dix-millième (5/10.000^o) indivis des parties communes de la copropriété y compris le terrain.

Identifiant parcellaire réservé : Section A 52 T3 P0012.

2. Une cave sise au sous-sol, dénommée *Cave 2*, figurant en teinte rose aux plans ci-annexés, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au sous-sol : la cave numérotée et sa porte d'accès ;

b) en copropriété et indivision forcée :

cinq/dix-millième (5/10.000^o) indivis des parties communes de la copropriété y compris le terrain.

Identifiant parcellaire réservé : Section A 52 T3 P0013.

3. Une cave sise au sous-sol, dénommée *Cave 3*, figurant en teinte rose aux plans ci-annexés, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au sous-sol : la cave numérotée et sa porte d'accès ;

b) en copropriété et indivision forcée :

cinq/dix-millième (5/10.000^o) indivis des parties communes de la copropriété y compris le terrain.

Identifiant parcellaire réservé : Section A 52 T3 P0014.

4. Une cave sise au sous-sol, dénommée *Cave 4*, figurant en teinte rose aux plans ci-annexés, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au sous-sol : la cave numérotée et sa porte d'accès ;

b) en copropriété et indivision forcée :

cinq/dix-millième (5/10.000^o) indivis des parties communes de la copropriété y compris le terrain.

Identifiant parcellaire réservé : Section A 52 T3 P0015.

5. Une cave sise au sous-sol, dénommée *Cave 5*, figurant en teinte rose aux plans ci-annexés, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au sous-sol : la cave numérotée et sa porte d'accès ;

b) en copropriété et indivision forcée :

cinq/dix-millième (5/10.000^o) indivis des parties communes de la copropriété y compris le terrain.

Identifiant parcellaire réservé : Section A 52 T3 P0016.

6. Une cave sise au sous-sol, dénommée *Cave 6*, figurant en teinte rose aux plans ci-annexés, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au sous-sol : la cave numérotée et sa porte d'accès ;

b) en copropriété et indivision forcée :

cinq/dix-millième (5/10.000^o) indivis des parties communes de la copropriété y compris le terrain.

Identifiant parcellaire réservé : Section A 52 T3 P0017.

7. Une cave sise au sous-sol, dénommée *Cave 7*, figurant en teinte rose aux plans ci-annexés, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au sous-sol : la cave numérotée et sa porte d'accès ;

b) en copropriété et indivision forcée :

huit/dix-millième (8/10.000^o) indivis des parties communes de la copropriété y compris le terrain

Identifiant parcellaire réservé : Section A 52 T3 P0018.

8. Une cave sise au sous-sol, dénommée *Cave 8*, figurant en teinte rose aux plans ci-annexés, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au sous-sol : la cave numérotée et sa porte d'accès ;

b) en copropriété et indivision forcée :

six/dix-millième (6/10.000^o) indivis des parties communes de la copropriété y compris le terrain

Identifiant parcellaire réservé : Section A 52 T3 P0019.

9. Une cave sise au sous-sol, dénommée *Cave 9*, figurant en teinte rose aux plans ci-annexés, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au sous-sol : la cave numérotée et sa porte d'accès ;

b) en copropriété et indivision forcée :

cinq/dix-millième (5/10.000^o) indivis des parties communes de la copropriété y compris le terrain.

Identifiant parcellaire réservé : Section A 52 T3 P0020.

10. Une cave sise au sous-sol, dénommée *Cave 10*, figurant en teinte rose aux plans ci-annexés, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au sous-sol : la cave numérotée et sa porte d'accès ;

b) en copropriété et indivision forcée :

quatre/dix-millième (4/10.000°) indivis des parties communes de la copropriété y compris le terrain

Identifiant parcellaire réservé : Section A 52 T3 P0021.

11. Un emplacement de voiture au sous-sol, dénommé ***Emplacement voiture n°1***, figurant en teinte bleu aux plans ci-annexés, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au sous-sol : l'emplacement voiture proprement dit, portant son numéro ;

b) en copropriété et indivision forcée :

quarante-quatre /dix-millième (44/10.000°) indivis des parties communes de la copropriété y compris le terrain.

Identifiant parcellaire réservé : Section A 52 T3 P0022.

12. Un emplacement de voiture au sous-sol, dénommé ***Emplacement voiture n°2***, figurant en teinte bleu aux plans ci-annexés, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au sous-sol : l'emplacement voiture proprement dit, portant son numéro ;

b) en copropriété et indivision forcée :

trente-huit/dix-millième (38/10.000°) indivis des parties communes de la copropriété y compris le terrain.

Identifiant parcellaire réservé : Section A 52 T3 P0023.

13. Un emplacement de voiture au sous-sol, dénommé ***Emplacement voiture n°3***, figurant en teinte bleu aux plans ci-annexés, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au sous-sol : l'emplacement voiture proprement dit, portant son numéro ;

b) en copropriété et indivision forcée :

quarante/dix-millième (40/10.000°) indivis des parties communes de la copropriété y compris le terrain.

Identifiant parcellaire réservé : Section A 52 T3 P0024.

14. Un emplacement de voiture au sous-sol, dénommé ***Emplacement voiture n°4***, figurant en teinte bleu aux plans ci-annexés, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au sous-sol : l'emplacement voiture proprement dit, portant son numéro ;

b) en copropriété et indivision forcée :

quarante/dix-millième (40/10.000°) indivis des parties communes de la copropriété y compris le terrain.

Identifiant parcellaire réservé : Section A 52 T3 P0025.

15. Un emplacement de voiture au sous-sol, dénommé ***Emplacement voiture n°5***, figurant en teinte bleu aux plans ci-annexés, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au sous-sol : l'emplacement voiture proprement dit, portant son numéro ;

b) en copropriété et indivision forcée :

quarante-deux /dix-millième (42/10.000°) indivis des parties communes de la copropriété y compris le terrain.

Identifiant parcellaire réservé : Section A 52 T3 P0026.

16. Un emplacement de voiture au sous-sol, dénommé ***Emplacement voiture n°6 PMR***, figurant en teinte bleu aux plans ci-annexés, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au sous-sol : l'emplacement voiture proprement dit, portant son numéro ;

b) en copropriété et indivision forcée :

quarante-cinq/dix-millième (45/10.000°) indivis des parties communes de la copropriété y compris le terrain.

Identifiant parcellaire réservé : Section A 52 T3 P0027.

17. Un emplacement de voiture au sous-sol, dénommé ***Le Box auto***, figurant en teinte bleu aux plans ci-annexés, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au sous-sol : l'emplacement voiture proprement dit, portant son numéro ;

b) en copropriété et indivision forcée :

soixante-trois/dix-millième (63/10.000°) indivis des parties communes de la copropriété y compris le terrain.

Identifiant parcellaire réservé : Section A 52 T3 P0011.

18. Un appartement « duplex » sis au niveau du rez-de-chaussée et du premier étage, dénommé ***appartement 1***, figurant en teinte vert pale aux plans ci-annexés, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au rez-de-chaussée : hall, wc, cuisine-séjour, et cage d'escalier.

Au premier étage : trois chambres, salle de bains, wc, hall et cage d'escalier

b) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien :

Au rez-de-chaussée : la terrasse

c) en copropriété et indivision forcée :

mille quatre cent septante-trois/dix-millième (1473/10.000°) indivis des parties communes de la copropriété y compris le terrain.

Identifiant parcellaire réservé : Section A 52 T3 P0001.

19. Un appartement « studio » sis au niveau du premier étage, dénommé ***appartement 2***, figurant en teinte grise aux plans ci-annexés, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall, sas, wc, cuisine, séjour, et salle de bain.

b) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien :

un balcon

c) en copropriété et indivision forcée :

quatre cent quatre-vingt /dix-millième (480/10.000°) indivis des parties communes de la copropriété y compris le terrain.

Identifiant parcellaire réservé : Section A 52 T3 P0002.

20. Un appartement sis au niveau du premier étage, dénommé ***appartement 3***, figurant en teinte mauve aux plans ci-annexés, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall, sas, wc, séjour-cuisine, une chambre et la salle de bain.

b) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien :

un balcon

c) en copropriété et indivision forcée :

sept cents /dix-millième (700/10.000°) indivis des parties communes de la copropriété y compris le terrain.

Identifiant parcellaire réservé : Section A 52 T3 P0003.

21. Un appartement sis au niveau du deuxième étage, dénommé ***appartement 4***, figurant en teinte bleu ciel aux plans ci-annexés, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall, wc, cuisine - séjour, deux chambres et salle de bain.

b) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien :

un balcon

c) en copropriété et indivision forcée :

neuf cent cinquante-neuf/dix-millième (959/10.000°) indivis des parties communes de la copropriété y compris le terrain.

Identifiant parcellaire réservé : Section A 52 T3 P0004.

22. Un appartement sis au niveau du deuxième étage, dénommé ***appartement 5***, figurant en teinte rose aux plans ci-annexés, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall, sas, wc, buanderie, séjour - cuisine, deux chambres, salle de bain.

b) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien :

un balcon

c) en copropriété et indivision forcée :

Huit cent quatre-vingt-cinq/dix-millième (885/10.000°) indivis des parties communes de la copropriété y compris le terrain.

Identifiant parcellaire réservé : Section A 52 T3 P0005.

23. Un appartement sis au niveau du troisième étage, dénommé *appartement 6*, figurant en teinte menthe aux plans ci-annexés, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall, wc, cuisine - séjour, deux chambres et salle de bain.

b) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien :

un balcon

c) en copropriété et indivision forcée :

neuf cent cinquante-neuf/dix-millième (959/10.000^o) indivis des parties communes de la copropriété y compris le terrain.

Identifiant parcellaire réservé : Section A 52 T3 P0006.

24. Un appartement sis au niveau du troisième étage, dénommé *appartement 7*, figurant en teinte rose pâle aux plans ci-annexés, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall, sas, wc, buanderie, séjour - cuisine, deux chambres, salle de bain.

b) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien :

un balcon

c) en copropriété et indivision forcée :

Huit cent quatre-vingt-cinq/dix-millième (885/10.000^o) indivis des parties communes de la copropriété y compris le terrain.

Identifiant parcellaire réservé : Section A 52 T3 P0007.

25. Un appartement sis au niveau du quatrième étage, dénommé *appartement 8*, figurant en teinte bleu clair aux plans ci-annexés, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall, wc, cuisine - séjour, trois chambres et salle de bain.

b) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien :

un balcon

c) en copropriété et indivision forcée :

mille quatre-vingt-deux/dix-millième (1082/10.000^o) indivis des parties communes de la copropriété y compris le terrain.

Identifiant parcellaire réservé : Section A 52 T3 P0008.

26. Un appartement sis au niveau du quatrième étage, dénommé *appartement 9*, figurant en teinte orange aux plans ci-annexés, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall, sas, wc, séjour - cuisine, une chambre et salle de bain.

b) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien :

un balcon

c) en copropriété et indivision forcée :

sept cent quatre/dix-millième (704/10.000^o) indivis des parties communes de la copropriété y compris le terrain.

Identifiant parcellaire réservé : Section A 52 T3 P0009.

27. Un appartement penthouse sis au niveau du cinquième étage, dénommé *appartement 10*, figurant en teinte brune aux plans ci-annexés, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall, débarras, cuisine, salle à manger - salon, trois chambres, couloir, 2 wc et salle de bain.

b) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien :

la terrasse

c) en copropriété et indivision forcée :

mille cinq cent huit/dix-millième (1508/10.000^o) indivis des parties communes de la copropriété y compris le terrain.

Identifiant parcellaire réservé : Section A 52 T3 P0010.

B.2.3. Références de précadastration

MEOW-2023-DD-01636725

B.2.4. Quotes-parts des lots privatifs dans les parties communes

Conformément à l'article 3.85. du nouveau 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 Godeau Marc, le 4 octobre 2023.

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

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

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

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

B.2.5. Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires. Détermination de leur caractère privatif ou commun

B.2.5.1. Sol et sous-sol

Toute la parcelle bâtie et non bâtie et le terrain en sous-sol sont communs, nonobstant, le cas échéant, la jouissance privative de jardins.

B.2.5.2. Gros murs

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

B.2.5.3. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

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

La cloison séparant deux terrasses est commune.

B.2.5.4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

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

B.2.5.5. Murs intérieurs d'un lot privatif

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

B.2.5.6. Murs (revêtements et enduits)

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

B.2.5.7. Plafonds et planchers - gros-œuvre

Le gros-œuvre des sols, des murs porteurs et plafonds ainsi que les éventuels balcons et/ou terrasses est un élément commun.

B.2.5.8. Plafonds et planchers - revêtements et enduits

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

B.2.5.9. Cheminées

Les coffres, conduits et souches de cheminée sont communs.

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

B.2.5.10. Toit

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

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

B.2.5.11. Façades

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

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

B.2.5.12. Escalier

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

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.

La section d'escalier se trouvant à l'intérieur d'un lot privatif, qu'elle dessert exclusivement est privée.

B.2.5.13. Canalisations - raccordements généraux

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

Font exception les canalisations à usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi, ainsi que celles qui se trouvent à l'extérieur de la partie 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.

B.2.5.14. Electricité – télédistribution - internet - antennes

Constitue une partie commune l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre-portes automatiques ...) Desservant, par exemple, les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, l'éventuel ascenseur et sa machinerie, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, l'éventuelle rampe d'accès au garage, l'éventuelle aire de manœuvre du garage, les locaux destinés aux compteurs, les locaux poubelles et les parties communes en général.

Est également commun le circuit de télédistribution où le réseau de distribution internet à partir du moment où il dessert différents lots privés et où son installation a été validée par l'assemblée générale des copropriétaires.

Les antennes ont un caractère commun si elles sont établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives). Des antennes ne peuvent être installées que moyennant l'accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires.

Les redevances à la télédistribution et à internet ainsi que leurs accessoires sont privées.

B.2.5.15. Locaux à usage commun

Sont également parties communes les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, les paliers; en sous-sol, l'éventuelle rampe d'accès au garage, l'éventuelle aire de manœuvre dans le garage, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité (sauf s'ils se situent dans un local privé auquel cas le lot privé en question est grevé d'une servitude d'accès auxdits compteurs), l'éventuelle cabine du transformateur du courant électrique et les tuyauteries communes de distribution. Il est établi que ce ou ces locaux doivent conserver leur affectation.

B.2.5.16. Balcons et terrasses

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

B.2.5.17. Murs de clôture

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

B.2.5.18. Ascenseur

L'ascenseur est un élément commun.

Le terme "ascenseur" doit être entendu dans son sens large : tant la cabine et le moteur en compris tous ses accessoires, la gaine et les locaux que l'installation située dans le sous-sol, sous les combles ou éventuellement sur le toit.

B.2.5.19. Chauffage central

La chaudière servant au chauffage des lots privatifs et des parties communes est un élément commun.

Toute chaudière desservant exclusivement un lot privatif et les canalisations et les radiateurs à l'usage exclusif des lots privatifs sont privatifs.

B.2.5.20. Présomption

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

B.2.5.21. 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.

B.2.5.22. 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.

B.2.5.23. 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.

B.2.5.24. Ascenseur à véhicules

L'ascenseur à véhicules est un élément commun.

Le terme "ascenseur" doit être entendu dans son sens large : tant la cabine et le moteur en compris tous ses accessoires, la gaine et les locaux que l'installation située dans le sous-sol, ou éventuellement au rez-de-chaussée.

B.2.5.25. 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.

B.2.6. Modifications éventuelles des statuts de copropriété

B.2.6.1. Avant la première cession d'un lot privatif

Le comparant déclare réserver à son profit exclusif le droit de modifier les statuts de copropriété ou le règlement d'ordre intérieur avant la première vente d'un lot privatif.

B.2.6.2. Avant la réception provisoire des parties communes

Les parties qui ont signé les statuts initiaux ont le droit, jusqu'au moment de la réception provisoire des parties communes concernées, d'apporter des modifications aux statuts, pour autant que ce soit justifié par des circonstances d'ordre technique ou par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, que cela n'affecte pas les droits des autres copropriétaires sur leur partie privative et que cela n'alourdisse pas les obligations d'un ou plusieurs copropriétaires. Les parties qui ont signé les statuts initiaux supportent les frais liés à cette modification.

Ces parties adressent par envoi recommandé à tous les autres copropriétaires un projet de modification des statuts, au moins deux mois avant la passation de l'acte modificatif, dans lequel les coordonnées du notaire instrumentant sont explicitement indiquées. A peine de déchéance de ses droits, un copropriétaire doit s'opposer à la modification précitée dans les deux mois de la réception de cet envoi par envoi recommandé au notaire concerné et, le cas échéant, agir en justice. Il est précisé que ces parties devront se faire assister, à leurs frais, par un ingénieur ou un architecte qui agira pour compte de l'association des copropriétaires.

B.2.6.3. Autres hypothèses

Après la réception provisoire des parties communes concernées ou pour toutes autres causes que celles énoncées au point sub 1 qui précède, le comparant devra obtenir l'accord de l'assemblée générale de l'association des copropriétaires, statuant à la majorité requise.

Le syndic pourra valablement représenter l'association des copropriétaires afin d'exécuter la décision de l'assemblée générale, sans qu'il doive justifier de ses pouvoirs à l'égard du fonctionnaire compétent.

C REGLEMENT DE COPROPRIETE

C.1. Exposé général - définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend notamment :

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

Le comparant souhaite par ailleurs y intégrer les dispositions relatives aux assurances.

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

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

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

C.2.1. Destination des lots privatifs

Les lots privatifs sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage figurant dans l'acte de base. Les appartements, studios et flats sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement. L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire d'un lot privatif, d'une profession libérale ou d'une activité professionnelle dans le secteur des services doit, le cas échéant, faire l'objet d'une autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée et par mail 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.

L'exercice des activités suivantes est formellement interdit dans l'immeuble :

- toute activité engendrant des nuisances sonores et/ou olfactives pour les autres copropriétaires ; cette notion étant librement interprétée par l'assemblée générale des copropriétaires.

C.2.2. Jouissance des parties privatives

C.2.2.1. *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 "personne prudente et diligente".

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.

C.2.2.2. *Accès au toit*

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

C.2.2.3. *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.

C.2.2.4. *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 et sous sa responsabilité, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

Dans l'éventualité de l'existence d'une chaudière centrale commune, il est interdit à un propriétaire ou occupant de supprimer des radiateurs dans son lot privatif ou de les remplacer par des radiateurs d'un calibre différent, sauf autorisation accordée par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des copropriétaires présents ou représentés.

C.2.2.5. *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.

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.

C.2.2.6. *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.

C.2.2.7. *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.

C.2.3. Limites de la jouissance des parties privatives

C.2.3.1. *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.

Sous réserve d'éventuels droits particuliers rattachés à certains lots privatifs, énumérés dans les statuts de copropriétés, les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, réclames, meubles, linges et autres objets quelconques à l'exception de meubles de jardin de style énuméré dans le règlement d'ordre intérieur.

C.2.3.2. *Fenêtres, portes-fenêtres, portes de balcon, châssis et vitres, volets et persiennes*

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

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

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

Cependant, ces travaux ne seront pas effectués aux fenêtres, portes fenêtres ou châssis d'un lot privatif qui ont été peints dans les règles de l'art 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.2.3.3. *Terrasses et balcons*

Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir le revêtement et les décharges des eaux des terrasses et balcons dont il a la jouissance privative et exclusive, de façon à permettre un écoulement normal.

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

La terrasse ou le balcon ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché. Il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets - à l'exception de meubles de jardin (comme précisé ci-dessus) - et d'y effectuer des plantations.

C.2.3.4. Publicité

Sous réserve d'éventuels droits particuliers rattachés à certains lots privatifs, énumérés dans les statuts de copropriétés, 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 chaque 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.

C.2.3.5. 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'observation 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.

Toute mise en location sortant de la notion de « gestion normale d'un patrimoine privé » doit faire l'objet d'une autorisation spéciale et préalable de l'assemblée générale des copropriétaires. Par « gestion anormale d'un patrimoine privé », il y a lieu d'entendre de la location court terme (inférieure à 6 mois de location), de la location meublée, de la location avec prestation de service ou de la colocation.

C.2.3.6. Caves

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

Il est permis aux propriétaires d'échanger entre eux leur cave par acte authentique soumis à la transcription.

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

C.2.3.7. Emplacements de parking / Garages

Les emplacements de parking ou garages peuvent être vendus ou loués à des propriétaires d'un lot situé dans l'immeuble ou à un tiers.

Les emplacements de garages ne peuvent être affectés qu'à usage privé, à l'exclusion de tous véhicules commerciaux ou industriels et de tous garages publics (sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale des copropriétaires).

Aucun atelier de réparation, de dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne peut y être installé.

Sont interdits dans la rampe d'accès vers le garage et l'aire de manœuvre, le parking, l'échappement libre, la combustion de carburant et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.

L'usage des emplacements de garages doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires, et plus spécialement entre vingt-deux heures et sept heures.

Il est interdit de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manœuvre afin de ne pas gêner les manœuvres d'entrée et de sortie.

Les usagers doivent se conformer à toutes réglementations décidées par l'assemblée générale ou par le syndic quant à la signalisation dont seraient équipés les accès vers le sous-sol.

Le lavage des voitures est interdit dans l'immeuble.

Il est interdit aux propriétaires des emplacements de parking (ou de garage) de les clôturer, modifier ou déplacer, sauf décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Il est permis à chaque propriétaire d'un emplacement de parking ou d'un garage, de l'équiper d'une borne électrique permettant de charger un véhicule électrique, dans le respect des dispositions légales visées à l'article 3.82., §2 du nouveau Code civil.

C.2.3.8. 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. Ce montant sera versé sur le compte du fonds de réserve général.

C.2.3.9. 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.

C.2.3.10. 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.

C.2.4. Transformations – Modifications des parties communes et privatives

C.2.4.1. Modifications des parties communes effectuées par un copropriétaire, par l'association des copropriétaires ou un opérateur de service d'utilité publique

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

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

A cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé et, si possible, une copie par mail mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée. Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux qui, d'une manière générale, visent l'optimisation de l'infrastructure pour l'énergie, l'eau ou les télécommunications. 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.

Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires, peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux d'optimisation de l'infrastructure. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué dans le présent alinéa. Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé.

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.

C.2.4.2. 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, sans préjudice des règles reprises dans les présents statuts 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, sans préjudice des règles reprises dans les présents statuts 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.

C.3. Travaux, réparations et entretien

C.3.1. 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.

C.3.2. Genre de réparations et travaux

Les travaux sont répartis en deux catégories :

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

C.3.3. Actes conservatoires et d'administration provisoire

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

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

C.3.4. Autres réparations ou travaux

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

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

C.3.5. Servitudes relatives aux travaux

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C.3.6. Nettoyage

Le service de nettoyage des parties communes est assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus par la loi, le présent règlement de copropriété, 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, éventuelle aire de manœuvre vers le sous-sol, couloirs des caves, locaux à poubelles.

C.4. Charges communes

C.4.1. Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes

Les charges communes sont divisées en :

1° charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes, à l'exception des émoluments du syndic qui seront répartis en fonction du nombre de lot privatif ; toutefois, de ces émoluments seront d'abord déduits globalement ceux dus pour les caves et garages qui seront répartis en fonction de leurs quotes-parts;

2° charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Sont considérées comme charges communes générales (sauf dérogations particulières résultant du présent acte) :

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

Sont considérées comme charges communes particulières :

- les dépenses relatives à l'entretien des portes d'accès aux emplacements de parking/garages, de l'aire de manœuvre sis en sous-sol ainsi que de l'entretien et la réparation de l'ascenseur de voiture, qui seront à charge des propriétaires des emplacements et box auto uniquement.
- les dépenses relatives à l'entretien de l'ascenseur à personne, qui seront à charge des propriétaires des emplacements de parking, des caves et des appartements à l'exception du propriétaire de l'appartement « duplex » sis au niveau du rez-de-chaussée et du premier étage, dénommé *appartement 1*.

Pour ces charges, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un

nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges. Les décisions sont préparées par une assemblée générale particulière dont question dans le règlement d'ordre intérieur. Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes.

C.4.2. Chauffage

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

C.4.3. 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.

C.4.4. Électricité

L'immeuble est pourvu d'un compteur commun pour l'éclairage des parties communes et emplacements de parking (ou garages), et pour l'alimentation en force motrice des ascenseurs. La consommation totale enregistrée par ce compteur, de même que la location de ce compteur, 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.

C.4.5. 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.

C.4.6. Charges - ou augmentation des charges - dues au fait d'un copropriétaire

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

De même en présence de terrasses et/ou balcons, les frais qui seraient exposés par la copropriété pour les terrasses et balcons d'un lot privatif doivent être remboursés par le propriétaire concerné s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus à son fait.

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

C.4.7. 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.

C.4.8. 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 deux mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

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

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

C.4.9. Cession d'un lot

C.4.9.1. 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. du nouveau 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.

C.4.9.2. 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.4.9.3. 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.

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.

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.

C.4.9.4. Obligations du notaire postérieures à la signature de l'acte authentique

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot ou de démembrement entre vifs du droit de propriété sur un lot le notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle, et éventuellement future, des personnes concernées et, le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 3.87., § 1, alinéa 2.

C.4.9.5. 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 par le syndic lors de la cession d'un lot privatif sont supportés par le copropriétaire sortant.

C.4.9.6. 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. 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.

C.4.9.7. Privilège

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

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

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

Lors de la cession d'un lot, si le syndic ne remplit pas toutes ou partie des obligations découlant des articles 3.94. du nouveau 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.

C.4.10. 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.

C.4.11. 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.

En cas de charges communes particulières dues exclusivement par certains copropriétaires en raison de l'usage qu'ils ont seuls de certaines parties communes, il est constitué un fonds de réserve spécial destiné à payer les montants dont ils sont seuls redevables. Les appels de fonds seront décidés par l'assemblée particulière dont question dans le règlement d'ordre intérieur à la majorité absolue des copropriétaires concernées.

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

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

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

C.4.12. Solidarité - Paiement des charges communes

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

Sans préjudice de l'article 3.92, § 6, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87, §6, soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

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

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourt de plein droit et sans mise en demeure une indemnité déterminée par l'assemblée générale des copropriétaires, par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts. 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 déterminée par l'assemblée générale au premier rappel, au deuxième rappel, lors de l'envoi de mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire déterminée par l'assemblée générale des copropriétaires, à titre de frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'association des copropriétaires.

L'assemblée générale statuant à la majorité absolue peut donner mandat au syndic de souscrire, au nom de l'association des copropriétaires, une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et l'un de ceux-ci.

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

C.4.13. 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) prendre inscription du privilège prévu à l'article 27 7° de la loi hypothécaire sans qu'aucune autorisation préalable ne soit requise ;

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

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

d) 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.

C.4.14. Comptes annuels

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi.

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

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

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

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

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

C.5. Assurances-responsabilité dommages à l'immeuble

C.5.1. Généralités

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

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

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

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 administrateur provisoire, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.

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.

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

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

C.5.2. Types d'assurances

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

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

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

les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation, les frais de remise en état des jardins et abords et les frais d'expertise.

2° Assurance-responsabilité civile immeuble et ascenseur (si l'immeuble en est équipé uniquement).

3° Assurance-responsabilité civile du syndic

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

4° Assurance-responsabilité civile du commissaire aux comptes

Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes ou du collège des commissaires, s'ils sont un ou plusieurs copropriétaires non professionnels.

5° Assurance-responsabilité civile des membres du conseil de copropriété

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

6° 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.

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

C.5.3. 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.

C.5.4. Assurances individuelles complémentaires

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

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

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

C.5.5. Primes et surprimes

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

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

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

C.5.6. Responsabilité des occupants - Clause du bail

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

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

l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier".

C.5.7. Franchises

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

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

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

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

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

C.5.8. Sinistres - Procédures et indemnités

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.

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

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

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

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

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

C.5.9. Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision

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

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

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

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

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

La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par un contrat d'assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurance; elle sera considérée comme équivalente à la destruction, la perte, atteignant au moins nonante pour cent de la valeur d'utilisation de l'immeuble en raison de sa vétusté et de ce qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est, soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa cession.

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.

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.

L'assemblée générale statue:

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

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

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.

C.6. Actions en justice

C.6.1. Par l'association des copropriétaires

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

Nonobstant l'article 3.86., § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges.

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

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

C.6.2. Par un copropriétaire

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

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

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

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

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

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

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

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

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

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

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

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

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

C.6.3. Par un occupant

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

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

C.6.4. Désignation d'un ou plusieurs administrateurs provisoires

Si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions attribuées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.

C.6.5. Arbitrage

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

C.7. Opposabilité - informations

C.7.1. Principes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au paragraphe 4 ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par lettre recommandée à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 3.87., §12 du nouveau Code civil.

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

C.8. Conseil de copropriété

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

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

Ce conseil, dont peuvent être membre les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91. du nouveau Code civil. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.

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

Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou

intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes. Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

C.9. Commissaire ou collège de commissaires

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

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

Le syndic ne peut être commissaire aux comptes.

C.10. Dispositions générales

C.10.1. Renvoi au nouveau Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 3.84. à 3.100 du nouveau Code civil. Les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

C.10.2. Langues

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

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

C.10.3. Règlement d'ordre intérieur

L'immeuble est également régi par un règlement d'ordre intérieur notamment opposable par ceux à qui il est opposable. Le règlement d'ordre intérieur ne doit pas être reçu sous la forme authentique. Après avoir été dûment informé de la valeur ajoutée de l'établissement d'un règlement d'ordre intérieur sous la forme authentique (notamment concernant la valeur probante et la force exécutoire), le comparant décharge explicitement le notaire soussigné de la rédaction et de l'annexion d'un règlement d'ordre intérieur.

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

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

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

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

C.11. Dispositions transitoires

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

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

- le coût des consommations d'eau, de gaz et d'électricité pour l'usage des parties communes;
- les primes des polices d'assurances contractées par le syndic ou le comparant;
- les premiers frais de chauffage des parties communes, s'il y a lieu.
- les frais de raccordements et le coût du placement et de l'ouverture des compteurs communs pour le gaz, l'eau et l'électricité;

C.12. Dispositions finales

C.12.1. Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit au bureau sécurité juridique de Bruxelles 2 et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien, objet des présentes.

C.12.2. Élection de domicile

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

C.12.3. Certificat d'état-civil et d'identité

Le notaire certifie l'état civil des parties conformément à la loi et plus précisément par le registre national moyennant leur accord exprès.

Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, le notaire certifie les : nom, prénoms, lieu et date de naissance et domicile des parties, au vu de leur registre national.

Le notaire certifie l'exactitude de la dénomination, de la forme, du siège social, de la date de constitution et du numéro d'entreprise du crédit au vu des pièces requises par la loi.

C.12.4. Projet

Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte, le 28 novembre 2023 et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

C.12.5. Loi contenant organisation du notariat

Le comparant reconnaît que son attention a été attirée sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée.

C.12.6. Droit d'écriture

Le droit d'écriture s'élève à la somme de cent euros (100,00 €).

DONT ACTE.

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, les parties ont signé avec nous, Notaire(s).