

REP 8165

**Association des copropriétaires  
« rue de Bernifa 19 à Jehonville »**

**ACTE DE BASE**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS**

**Le huit novembre**

Devant Nous, Paul-Alexandre DOÏCESCO, notaire à la résidence de Gedinne

premier feuillet

**ONT COMPARU :**

(...)

Ci-après désignés par les mots « **le propriétaire** » et/ou « **le comparant** »

**EXPOSE PRÉALABLE**

A/ 1. Le comparant est propriétaire du bien suivant :

**COMMUNE DE BERTRIX/ QUATRIEME DIVISION/ JEHONVILLE,**

Une maison avec dépendances, sur et avec terrain, sise Rue de Bernifa numéro 19, cadastrée suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section C, numéro 0086AP0000, pour une contenance de vingt-six ares vingt-sept centiares.

Revenu cadastral global, non indexé: deux mille cent septante-quatre euros (2.174,00 €).

**Origine de propriété :**

(...)

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 3.78 et suivants du Code civil.**

L'immeuble comprend moins de vingt lots privatifs, à l'exclusion des caves, garages et parkings.

L'association des copropriétaires sera dénommée « **Association des copropriétaires rue de Bernifa 19 à Jehonville** » et aura son siège dans l'immeuble soit à Jehonville, rue de Bernifa 19.

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

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

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

- le procès-verbal de division dressé par Monsieur Michaël Dony, géomètre-expert à Bièvre le 29 octobre 2021, lequel inclut les plans de l'immeuble ainsi que le tableau des quotités dans les parties communes et le

rapport motivé prévu par l'article 3.85 du Code civil.

## **Servitudes**

### **1. Servitude par destination du propriétaire**

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 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.

### **2. Autres servitudes**

Les comparants déclarent expressément constituer une servitude de passage et d'accès pour tout véhicule et piéton pouvant s'exercer en tout temps mais exclusivement afin de permettre l'accès (au besoin via la parcelle communale 100M2), par les propriétaires des différents lots ou leurs ayants droit à leurs chaufferies respectives, aux fosses septiques communes, ainsi qu'aux compteurs. Cette servitude, constituée au profit de chacun des lots, grève les jardins des lots 19 A et 19B, ainsi que le lot E. Son assiette figure sous hachuré rouge au plan prévauté.

La servitude de passage prend effet ce jour et est perpétuelle et gratuite.

Ladite servitude devra constamment rester libre de tout véhicule ainsi que de tout objet généralement quelconque, afin d'en permettre l'usage à tout moment par tous les ayants droit. Toutefois, il est expressément convenu entre parties que les bénéficiaires de la servitude ne pourront pas s'opposer à une obstruction temporaire du passage par des véhicules garés, pour autant que le propriétaire de la parcelle grevée l'ait prévenu de cette obstruction par le moyen de communication qu'il jugera adéquat (téléphone, courriels, SMS,...) et pour autant que l'obstruction ne dure pas plus de vingt-quatre heures.

A toutes fins utiles, il est également précisé qu'en cas de problème éventuel concernant la liberté du passage, le bénéficiaire de la servitude prendra contact avec le propriétaire de la parcelle grevée.

Toutes réparations en raison de dégradations causées par des tiers, y compris les propriétaires de l'assiette du passage ou les autres bénéficiaires de cette servitude, ou leurs ayants droit, seront à charge des responsables de ces dégradations, pour autant que celles-ci résultent d'une utilisation anormale du passage.

L'usage de la servitude est strictement réservé aux ayants droit à savoir : les propriétaires ou leurs locataire ou toute personne éventuellement mandatée par ceux-ci ou par le syndic pour tous contrôles, réparations, vidanges et

entretien (y compris pour les contrôles éventuels des canalisations privées).

## **Urbanisme**

### **Situation urbanistique :**

**A. Le propriétaire, sur base d'une lettre reçue de la Commune de Bertrix en date du 30 octobre 2023, déclare que le bien faisant l'objet du présent acte est :**

« (...) repris en **zone d'habitat à caractère rural** avec en surimpression un périmètre d'intérêt culturel, historique et esthétique au plan de secteur de **BERTRIX-LIBRAMONT-NEUFCHÂTEAU**, arrêté de l'Exécutif régional wallon du 05 décembre 1984 (articles D.II.24 et suivants du Code) ;

2° Est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme :

- Guide régional sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou partie de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (art. 414 à 415/16 du Guide régional d'urbanisme) ;
- Guide régional d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (art. 435 à 441 du Guide régional d'urbanisme) ;
- Guide régional d'urbanisme relatif aux bâtisses en site rural (art. 419 et 426)

(...)

- Est situé dans le périmètre du schéma de développement communal de Bertrix adopté définitivement par le Conseil communal le 27 octobre 2011 et entré en vigueur le 25 mars 2012 (ref : 84009-ssc-0001-00) ;
- Est situé en zone de centre villageois, avec en surimpression un périmètre d'intérêt culturel, historique et esthétique, et dans un lieu identifié comme cœur de village ;

(...)

Le bien :

- a) N'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine, dans des périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.13 ou D.V.14 ;
- b) N'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde du Code wallon du Patrimoine (Décret du 26 avril 2018, art. 18) ;
- c) N'est pas visé par une procédure de classement ou classés, au sens du même Code – Décret du 26 avril 2018, art. 18)
- d) N'est pas situé dans une zone de protection du (Décret du 26 avril 2018) même Code.
- e) **Est repris en totalité dans le périmètre de la carte archéologique au sens du même Code (Décret du 26 avril 2018, art. 18)**
- f) N'a pas, dans la région de langue allemande, fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine ;
- g) N'est pas repris au titre de bien pastillé à l'inventaire régional du patrimoine, repris à l'inventaire communal ou relevant du petit patrimoine populaire qui bénéficie ou a bénéficié de l'intervention financière de la Région, au sens du Code wallon du Patrimoine (Décret du 26 avril 2018, art. 18)

A notre connaissance, le bien :

- Bénéficie d'un accès à une voirie publique pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante ;
- Ne bénéficie pas d'un raccordement à l'égout ;
- Se situe en zone d'assainissement autonome au PASH du sous-bassin hydrographique de la LESSE, arrêté par le Gouvernement wallon en date du 10 novembre 2005 ;
- Bénéficie d'une voirie équipée en eau ;
- Bénéficie d'un raccordement au réseau électrique ;

Les données relatives au bien inscrites dans la banque de données de l'état des sols (BDES) indiquent une parcelle transparente : pas d'informations connues, aucune démarche précédemment effectuée, ni à prévoir (au sens de l'article 11 du décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – Décret du 1er mars 2018, art. 102) ;

A notre connaissance, le bien :

- Est situé dans le périmètre du parc naturel de l'Ardenne méridionale ;
- Est situé à moins de cinquante mètres d'un cours d'eau non navigable, non classé ;
- **Est exposé à un aléa faible d'inondation par débordement ;**
- **La parcelle contient une wateringue ;**
- Le bien jouxte l'ancien chemin vicinal n°5 repris à l'Atlas des voiries dont l'assiette appartient à la commune de Bertrix ;
- N'est pas situé à proximité d'une zone Natura 2000, ou de toute autre site faisant objet d'une protection particulière.
- N'est pas repris dans un plan relatif à l'habitat permanent.

**B. Informations visées à l'article D.IV.99**

Le bien en cause a fait l'objet à notre connaissance :

- d'un permis d'urbanisme, d'urbanisation (anciennement permis de lotir), de bâtir et d'urbanisme de constructions groupées, délivrés après le 1er janvier 1977, ainsi que des certificats d'urbanisme qui datent de moins de deux ans et, pour la région de langue française, des certificats de patrimoine valables ;

**Permis d'urbanisme délivré par le Collège communal le 27 septembre 1993 à M. ARNOULD ayant pour objet la transformation d'une ferme en 4 logements. Référence 1993/052.**

**Permis d'urbanisme délivré par le Collège communal le 13 décembre 1995 à M. ARNOULD ayant pour objet la construction de 4 garages. Référence 1995/75.**

**Permis d'urbanisme délivré à Mme ARNOULD Nicole le 05/09/2023, ayant pour objet la transformation d'une construction existante (régularisation) moyennant le respect des conditions suivantes :**

**Le titulaire du permis devra :**

- remplacer le matériau de toiture des garages existant par des ardoises naturelles de schiste ;
- les linteaux en bois seront remplacés par des linteaux en pierre ;
- l'enduit de ton gris moyen à poser sur brique peinte en blanc du bâtiment principal et sur les blocs des garages devra être réalisé dans les 5 ans suite à la délivrance du permis. Référence PURB/2023/01

> que le ou les cédants ont, ou n'ont pas, réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, § 1er, 1, 2° ou 7°, et le cas échéant qu'un procès-verbal a été dressé ;

> Un procès-verbal de constat d'infraction a été dressé par un agent constatateur de la DGO4 le 06 novembre 1996 pour les motifs suivants (réf 84009/BCX/96.151) :

- non-respect des plans annexés au permis de bâtir délivré le 27 septembre 1993 par le

Collège des Bourgmestre et Echevins pour la transformation d'une ferme en 4 logements ;

- non-respect du permis de bâtir délivré le 13 décembre 1995 par le Collège des Bourgmestre et Echevins de Bertrix pour la construction de garages ;

(...) ».

B. Le comparant ou son mandataire déclare qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT à l'exception de ce qui suit :

Le comparant déclare qu'un procès-verbal de constat d'infraction a été dressé par le fonctionnaire délégué, à savoir : Monsieur AUBERTIN J-L. en date du **6 novembre 1996**.

Le comparant déclare avoir obtenu un permis de régularisation délivré par le Collège Communal de Bertrix le **5 septembre 2023** dont le dispositif est repris dans le courrier de la Commune de Bertrix ci-avant textuellement reproduit.

**Il appartiendra à l'association des copropriétaires de faire réaliser les travaux précités dans le délai imposé par ledit permis.**

#### **C. Information générale :**

Il est en outre rappelé que :

- Il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du CoDT, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

- Il existe des règles relatives à la péremption des permis ;

- L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

#### **ETAT DU SOL**

##### **I. Etat du sol : information disponible – titularité**

#### **A. Information disponible**

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du six octobre deux mille vingt-trois, énonce ce qui suit : « *Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :*

• *Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installation présentant un risque pour le sol (Art. 12&2, 3) ? Non*

• *Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 § 4) ? Non*

*Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols ».*

#### **B. Déclaration de non-titularité des obligations**

• Le comparant confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret.

• S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions générales, le comparant déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol.

## **DIVISION**

Le présent acte entraînant une division entre l'immeuble placé sous le statut de la copropriété d'une part et le lot E figurant sous teinte orange au plan prévauté d'autre part, le plan de division a été communiqué ainsi qu'une attestation précisant la nature du présent acte et la destination des lots, le 6 octobre 2023, au Collège des Bourgmestre et Échevins de la commune de Bertrix et au fonctionnaire délégué de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme de Arlon, par nous, notaire, par lettre recommandée Conformément à l'article D.IV.102 du Code du Développement territorial (CoDT).

Nous, notaire, n'avons reçu à ces notifications **aucune réponse dans les délais légaux.**

## **TITRE I – ACTE DE BASE**

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

### **MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE FORCEE.**

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 la base des plans ci-annexés :

- d'une part, en **parties privatives** appelés "maison", ou de manière générale "lot privatif" qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire ;
- d'autre part, en **parties communes** qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en mille/millièmes (1000/1000èmes) indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables des 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 constitution 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.

Les lots privatifs sont figurés et renseignés en un plan de division prévauté dressé par le géomètre-expert, Monsieur Michael DONY, à Bièvre, daté du 29 octobre 2021, qui restera annexé aux présentes après avoir été signé « ne varietur » par le propriétaire et le Notaire soussigné mais sera dispensé de la formalité d'enregistrement et réputé transcrit par application de l'article 1er, alinéa 4, de la loi hypothécaire, ainsi que les comparants le requièrent, déclarant que ce plan est repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, sous le numéro de référence 84030/10228, et certifiant que ce plan n'a pas été modifié depuis lors.

## **CHAPITRE II - DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES - FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES**

## **AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE.**

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

### **SECTION 1 - GENERALITES.**

Ce bien comprend :

- a) une zone destinée à la bâtisse.
- b) une zone de cours et jardin

### **SECTION 2 - DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE.**

Les parties privatives de l'immeuble 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.

quatrième feuillet

#### **Lot 19A**

La maison reprise sous teinte jaune au plan prévauté, située au sous-sol, au rez-de-chaussée, au 1<sup>er</sup> étage et dans les combles de l'immeuble prédécrit, comprenant :

**a) en propriété privative et exclusive** : la maison proprement dite, comprenant :

- au sous-sol : une cave.

- au rez-de-chaussée : un hall d'entrée avec l'escalier d'accès à l'étage, une buanderie, une salle-de-bain, une cuisine avec sa remise et un séjour

- au 1<sup>er</sup> étage : un hall avec l'escalier d'accès vers le grenier, 4 chambres et une salle de douche

- dans les combles : un grenier

- à l'extérieur : une cour et un jardin

- à l'extérieur : un garage, avec sa zone d'accès

**b) en copropriété et indivision forcée** : Trois cent onze millièmes (311/1000<sup>ième</sup>) indivis des parties communes, y compris le terrain (à l'exception du jardin et de la cour dont question ci-dessus).

#### **Nouveaux identifiants parcellaires réservés :**

- Maison : 84030C86WP0001

- Garage : 84030C86KP0000

- Jardin : 84030C86PP0000

#### **Lot 19B**

La maison reprise sous teinte mauve au plan prévauté, située au rez-de-chaussée, au 1<sup>er</sup> étage et dans les combles de l'immeuble prédécrit, comprenant :

**a) en propriété privative et exclusive** : la maison proprement dite, comprenant :

- au rez-de-chaussée : un séjour avec l'escalier d'accès à l'étage, une cuisine, une buanderie et un WC.

- au 1<sup>er</sup> étage : un hall, 3 chambres, une salle de bain, une buanderie avec l'escalier d'accès vers le grenier.

- dans les combles : un grenier.

- à l'extérieur : une cour et un jardin

- à l'extérieur : un garage, avec sa zone d'accès

- à l'extérieur : une chaufferie

**b) en copropriété et indivision forcée** : deux cent cinquante-et-un millième (251/1000<sup>ième</sup>) indivis des parties communes, y compris le terrain (à l'exception du jardin et de la cour dont question ci-dessus).

**Nouveaux identifiants parcellaires réservés :**

- Maison: 84030C86WP0002
- Chaufferie : 84030C86CP0000
- Cour : 84030C86FP0000
- Garage : 84030C86LP0000
- Jardin : 84030C86RP0000

**Lot 19C**

La maison reprise sous teinte rose au plan prévanté, située au rez-de-chaussée, au 1<sup>er</sup> étage et dans les combles de l'immeuble prédécrit, comprenant :

**a) en propriété privative et exclusive** : la maison proprement dite, comprenant :

- au rez-de-chaussée : un séjour avec l'escalier d'accès à l'étage, une cuisine, et un WC.

- au 1<sup>er</sup> étage : un hall avec l'escalier d'accès vers le grenier, 3 chambres, une salle de bain.

- dans les combles : un grenier.

- à l'extérieur : une cour et un jardin

- à l'extérieur : un garage, avec sa zone d'accès

- à l'extérieur : une chaufferie

**b) en copropriété et indivision forcée** : deux cent quarante millièmes (240/1000<sup>ième</sup>) indivis des parties communes, y compris le terrain (à l'exception du jardin et de la cour dont question ci-dessus).

**Nouveaux identifiants parcellaires réservés :**

- Maison : 84030C86WP0003
- Chaufferie : 84030C86DP0000
- Cour : 84030C86GP0000
- Garage : 84030C86MP0000
- Jardin : 84030C86SP0000

**Lot 19D**

La maison reprise sous teinte verte au plan prévanté, située au sous-sol, au rez-de-chaussée, au 1<sup>er</sup> étage et dans les combles de l'immeuble prédécrit, comprenant :

**a) en propriété privative et exclusive** : la maison proprement dite, comprenant :

- au sous-sol : une cave.

- au rez-de-chaussée : un séjour avec l'escalier d'accès à l'étage, une cuisine, une buanderie, et un WC.

- au 1<sup>er</sup> étage : un hall avec l'escalier d'accès vers le grenier, 3 chambres et une salle de bain

- dans les combles : un grenier.

- à l'extérieur : une cour et un jardin

- à l'extérieur : un garage avec sa zone d'accès

- à l'extérieur : une chaufferie

**b) en copropriété et indivision forcée** : cent nonante-huit millièmes (198/1000<sup>ième</sup>) indivis des parties communes, y compris le terrain (à l'exception du jardin et de la cour dont question ci-dessus).

**Nouveaux identifiants parcellaires réservés :**

- Maison : 84030C86WP0004
- Chaufferie : 84030C86EP0000



- Cour : 84030C86HP0000
- Garage : 84030C86NP0000
- Jardin : 84030C86TP0000

**Il est expressément précisé par les comparants que le lot E, figurant sous teinte orange au plan préventé est exclu de la copropriété.**

**SECTION 3 – QUOTES-PARTS DES LOTS PRIVATIFS DANS LES PARTIES COMMUNES.**

Conformément à la loi, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie nette au sol, de son affectation et de sa situation, sur la base du rapport motivé dont question ci-avant et qui est ci-annexé.

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 doive être 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 du Code Civil.

Toutefois :

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

- lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux, de la division ou de la réunion de lots privatifs 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 un acte authentique à recevoir par le notaire désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

**SECTION 4 - DESCRIPTION DES ELEMENTS AFFECTES A L'USAGE DE TOUS LES COPROPRIETAIRES OU DE CERTAINS D'ENTRE EUX. DETERMINATION DE LEUR CARACTERE PRIVATIF OU COMMUN.**

**§ 1 - SOL ET SOUS-SOL.**

Toute la parcelle bâtie et non bâtie et le terrain en sous-sol sont communs, à l'exception des jardins et cours privatifs.

**§ 2 - GROS MURS.**

On appelle gros murs celui qui a sa fondation dans le sol ou participe à la structure de l'immeuble, de manière que s'il était détruit, l'immeuble ne serait plus stable; il est commun

**§ 3 - MURS INTERIEURS SEPARANT DES LOTS PRIVATIFS.**

Le mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur est commun.

**§ 4 - MURS INTERIEURS 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.

**§ 5 - MURS DE CLOTURE ET CLOTURES.**

Les murs entourant les cours et jardins, appelés murs de clôture ou leur mitoyenneté, sont communs. Il faut y assimiler les grilles, haies, portillons et autres clôtures qui remplissent le même rôle.

**§ 6 - MURS (REVETEMENTS ET ENDUITS).**

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

**§ 7 - CHEMINEES – GAINES TECHNIQUES.**

Les coffres, conduits (gaines techniques) ainsi que les cheminées sont communs. Les coffres et les sections de conduits desservant exclusivement un lot privé sont privés et ce, même si ces coffres et conduits se situent totalement ou partiellement dans les parties communes.

**§ 8 - 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.

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

**§ 9 - FAÇADES.**

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

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

**§ 10 - FENETRES.**

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets et persiennes sont des parties privées.

**§ 11 - CANALISATIONS – RACCORDEMENTS GENERAUX.**

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

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

**§ 12 - ELECTRICITE – TELEDISTRIBUTION – ANTENNES - PARABOLES.**

Il est précisé que l'immeuble est pourvu de compteurs électriques individuels.

**§ 13 - CHAUFFAGE CENTRAL.**

Les parties privées sont chauffées par des chaudières individuelles au mazout Il n'y a donc pas de chaudière commune.

Les canalisations et les radiateurs à l'usage exclusif des lots privés sont privés.

**§ 14 – Fosses septiques**

Les fosses septiques sont communes.

**§ 15 - PRESOMPTION.**

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.

**§ 15 - 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, 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.

### **Modifications éventuelles des statuts de copropriété**

#### **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.

#### **2. Après la première cession d'un lot privatif**

Le comparant devra obtenir l'accord de l'assemblée générale 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 notaire instrumentant.

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

### **CHAPITRE I - Exposé général**

#### **Article 1. – Définition et portée**

Le présent règlement de copropriété comprend notamment :

- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes de l'indivision dont elles dépendent ; les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire;
- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges; ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges;

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

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

### **CHAPITRE II - Description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes**

#### **Jouissance des parties privatives**

##### *a) Principes*

Chacun des copropriétaires de l'immeuble a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement de copropriété et par le règlement d'ordre intérieur, à la condition de ne pas nuire

aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'isolation de l'immeuble.

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

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

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

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.

b) Obligations et interdictions quant aux lots privatifs :

Tous les copropriétaires, leurs locataires, hôtes et domestiques, et autres occupants de la propriété devront toujours en jouir suivant la notion juridique du « bon père de famille ».

Il est interdit aux propriétaires d'apporter à leurs lots privatifs des modifications qui seraient susceptibles de porter atteinte à la stabilité ou à l'esthétique du bâtiment, sauf accord unanime de tous les copropriétaires.

Chacun doit veiller à l'aspect propre, ordonné et esthétique de l'immeuble, en particulier en ce qui concerne les parties des lots privatifs visibles de l'extérieur. Chacun veillera à respecter l'hygiène, la sécurité, la salubrité de l'ensemble, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de son lot privatif ; évitera tout trouble de voisinage. Il ne devra jamais être jeté dans l'entrée ou le jardin ni eau, ni détritrus, ni immondices quelconques.

Chaque propriétaire informera son locataire de son obligation de respecter les dispositions du présent règlement, auquel sont également soumis les occupants temporaires ou passagers.

C) Destination des lots privatifs :

Tous les lots sont uniquement destinés à l'habitation ; aucun commerce ne peut y être exploité ; une activité libérale ou de bureaux y est autorisée, sous réserve de l'accord de tous les copropriétaires et de l'obtention par le copropriétaire concerné des autorisations urbanistiques nécessaires, sous sa seule responsabilité.

Dispositions relatives aux parties communes

Les caves et garages

Les caves et garages sont destinées à l'usage normal résultant de cette appellation.

*b) Travaux dans les lots privatifs*

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire est libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, l'isolation, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

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.

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 de l'architecte, l'ingénieur ou le technicien désigné par ladite assemblée statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les honoraires dus à l'architecte, ingénieur ou technicien sont à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux s'il s'agit de travaux effectués pour leur compte personnel et à charge de la copropriété s'il s'agit de travaux pour compte de celle-ci.

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

*c) Distribution intérieure des locaux*

Chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux, mais avec l'assentiment écrit d'un architecte ingénieur ou technicien agréé par le syndic et sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires. Il est interdit aux propriétaires et occupants de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

*d) réunion ou division de lots*

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

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

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

En toutes hypothèses, les travaux devront être surveillés par l'architecte de l'immeuble, et à son défaut, par un ingénieur désigné par le syndic ; les honoraires de cet architecte/ingénieur seront à la charge exclusive du propriétaire faisant effectuer les travaux.

Les travaux devront être effectués de manière à troubler le moins possible la jouissance des occupants de l'immeuble.

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.

Lorsque l'assemblée générale décide de travaux de division ou réunion de lots, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée de quatre cinquièmes sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire, sur base du rapport prévu à l'article 3.85, §1, alinéa 2, du code civil.

#### *e) 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, et les prescriptions du règlement d'ordre intérieur.

#### *f) Inaction d'un copropriétaire*

Lorsqu'un propriétaire néglige d'effectuer des travaux nécessaires à son lot et expose, par son inaction, les autres lots ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, sans recours préalable à justice, après une mise en demeure adressée par courrier recommandé restée sans suite, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs aux frais du propriétaire en défaut.

Article 5. - Limites de la jouissance des parties privatives

#### a) Harmonie

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement d'un lot, 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, avec l'accord d'un architecte désigné par cette assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, ou en cas d'urgence par le syndic.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des maisons et des portes ou volet des garages, des fenêtres, des persiennes et de toute autre partie de l'immeuble visible de la rue, même en ce qui concerne la peinture.

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

Les travaux de peinture aux façades tant devant que derrière y compris les châssis et volets, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic.

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

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

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

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

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

autorisations administratives. Le copropriétaire concerné ne devra pas, dans ces cas, intervenir dans ces frais.

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

#### d) Publicité

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

Il est toutefois permis d'apposer à côté de la porte d'entrée de la maison à l'endroit indiqué au plan une plaque indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession, d'un modèle admis par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Chacun disposera d'une boîte aux lettres. Sur cette boîte peuvent figurer le nom et la profession du titulaire.

#### e) Location

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions des statuts de l'immeuble et du règlement d'ordre intérieur, dont ils devront avoir pris connaissance.

En cas d'infraction dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande du délégué des copropriétaires.

#### f) Caves et garages

Les caves et garages ne peuvent être vendus ou loués qu'à des propriétaires d'un lot privatif dans l'immeuble.

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

#### g) Animaux

Les occupants sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des poissons, des chiens, chats, hamsters et oiseaux en cage, dans le respect des éventuelles prescriptions du règlement d'ordre intérieur.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance peut être retirée pour l'animal dont il s'agit par décision du syndic. Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à cette décision oblige le contrevenant au paiement d'une somme déterminée préalablement par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire. L'assemblée générale de l'association des copropriétaires décide de l'affectation de ce montant.

Article 6. – Interdiction de dépôt de matières dangereuses et autres

Les garages et caves ne peuvent servir de dépôt d'essence ou d'huile, ni dépôt de produits chimiques ou de matières dangereuses ou explosives.

A l'exception des carburants des réservoirs des véhicules, il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou inconfortables.

Aucun dépôt de matière inflammable n'est autorisé sans une autorisation expresse 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 qu'ils seront tenus de prendre contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés par l'aggravation des risques.

#### Article 4. – Jouissance des parties communes - Principe

Chacun des copropriétaires et des occupants a le droit de jouir et de disposer des parties communes de l'Immeuble dans les limites fixées par le présent règlement de copropriété 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/ou 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.

### **CHAPITRE III - Travaux, réparations et entretien**

#### Article 7. – Généralités

L'entretien, les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant les quotes-parts de chacun dans les parties communes.

#### Article 8. – Genre de réparations et travaux

Les travaux sont répartis en trois catégories :

- réparations urgentes ;
- autres travaux et réparations, indispensables mais non urgents ou non-indispensables mais entraînant une amélioration ou un agrément.
- travaux visant à optimiser l'infrastructure dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications.

#### Article 9. – Réparations urgentes

Ces travaux affectant les parties communes qu'ils soient imposés par la loi ou conservatoires et d'administration provisoire peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice du pouvoir du syndic, qui dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale. Les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle. Sont assimilés à des réparations urgentes tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans le "Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments" (C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en considération.

#### Article 10.- Autres réparations et travaux.

Les réparations et travaux indispensables mais non urgentes ainsi que les réparations et travaux non-indispensables mais entraînant une amélioration ou un agrément peuvent être demandés par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotes-parts dans les parties communes. Sans préjudice de l'article 3.87, §4, *in fine*, du Code civil, 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 et sont alors obligatoires pour tous.

Article 11. - Travaux visant à optimiser l'infrastructure dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications.

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.

À cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée. Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux d'optimisation de l'infrastructure. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué au présent alinéa. Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé.

À peine de déchéance de leurs droits, 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.

Article 10. - Servitudes relatives aux travaux

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

éventuels des canalisations privatives, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

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

#### **CHAPITRE IV - Charges communes**

##### **Article 16. – Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes**

§1. Les charges communes sont celles qui incombent à tous les copropriétaires en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif.

§2. Sont considérées comme **charges communes** :

- a) les dépenses de conservation, d'entretien et éventuellement de renouvellement des parties communes utilisées par tous les copropriétaires ;
- b) les frais d'administration des choses communes, le salaire ou les frais du syndic, les fournitures de bureau, les frais de correspondance ;
- c) les frais de consommation et les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, les dépenses d'entretien, les frais d'achat d'entretien et de remplacement de matériel et du mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble ;
- d) les frais relatifs à la reconstruction éventuelle des murs séparant un lot privatif de locaux communs, même s'ils sont considérés comme mitoyens ;
- f) les primes d'assurance des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ;
- g) l'entretien des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol ;
- h) les indemnités ou frais de procédures dues par la copropriété ;
- i) le cas échéant, les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence de la valeur respective de leur lot privatif. Ces quotes-parts dans les charges communes générales ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale.

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

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

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

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

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

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

En cas de transfert de propriété d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le copropriétaire sortant et le copropriétaire entrant prorata temporis. La date à prendre en considération est celle du jour où la transmission de propriété a eu date certaine pour les tiers.

#### Article 17. - Chauffage

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

#### Article 18. - 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.

#### Article 19. - Électricité

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

#### Article 20. – Impôts

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

#### Article 21 – Responsabilité civile

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 de l'ancien Code civil) se répartit entre les copropriétaires suivant la formule de la copropriété pour autant bien entendu qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité serait engagée, tiers ou copropriétaire.

#### Article 22. – Charges ou Augmentation des charges – dues au fait d'un copropriétaire

Dans le cas où un copropriétaire serait à l'origine de charges communes ou augmenterait les charges communes par son fait ou pour son compte, il devra supporter seul ces charges ou cette augmentation.

#### Article 23. – 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 concernée qui décidera de leur affectation.

#### Article 25. – Cession d'un lot

*a) Dans la perspective d'un acte juridique entre vif translatif ou déclaratif de propriété d'un lot*

Avant la signature de la convention, ou de l'offre d'achat, ou de la promesse d'achat, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant transmet au

copropriétaire entrant les informations et documents communiqués par le syndic dans les quinze jours de leur demande, à savoir :

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

2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu du présent point a) et du point b) ci-dessous;

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 des 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 copropriétaire sortant, avise les parties de la carence du syndic si celui-ci omet de répondre totalement ou partiellement dans les quinze jours de la demande.

*b) Obligations du notaire antérieures à l'acte authentique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou au transfert pour cause de mort d'un lot*

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de mort 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-dessus :

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

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

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

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

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

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

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

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point *b)* du présent article sous les numéros 1°, 2°, 3° et 4°; il supporte les charges ordinaires à partir du jour où il a joui effectivement 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 et si le copropriétaire sortant a informé par écrit, au moins huit jours à l’avance, le copropriétaire entrant de l’agenda, lieu et date de l’assemblée générale.

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;

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 copropriétaire entrant au copropriétaire sortant d’un montant égal à cette quote-part ou à une partie de celle-ci.

3° les créances nées après la date de la transmission à la suite d’une procédure entamée avant cette date appartiennent à l’association des copropriétaires. L’assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de leur affectation;

4° le notaire instrumentant informe le syndic dans les trente jours de la date de la passation de l’acte, de l’identification du lot privatif 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 du Code civil.

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.

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la transmission des informations visées aux points *a)* et *b)* du présent article par le syndic lors de la cession d’un lot privatif sont supportés par le copropriétaire sortant.

*d) Arriérés de charges*

Lors de la signature d’un acte authentique entre vis translatif ou déclaratif de propriété d’un lot, 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 aux points *a)* et *b)* ci-dessus. Toutefois, le notaire instrumentant devra

préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou 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 ci-dessus, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au copropriétaire sortant.

#### *g) Privilège*

L'association des copropriétaires dispose d'un privilège immobilier sur le lot dans un immeuble ou groupe d'immeubles bâtis pour les charges dues relativement à ce lot. Ce privilège immobilier est limité aux charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.

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

Lors de la cession d'un lot, le syndic doit remplir toutes les obligations découlant des articles 3.94 et 3.95 du Code civil. Il devra, en outre, à délivrer, soit au copropriétaire sortant, soit au notaire instrumentant, dans les trois jours ouvrables qui suivent la demande, une attestation relatant que tous les dettes dues par le copropriétaire sortant sont payées. Il en résulte que l'association des copropriétaires ne pourrait plus se prévaloir du privilège immobilier visé par l'article 27, 7° de la loi hypothécaire.

Lors de la cession d'un lot, si le syndic ne remplit pas toutes ou partie des obligations découlant des articles 3.94 et 3.95 du Code civil et du présent règlement de copropriété, il sera tenu responsable du paiement de tous les arriérés dus par le copropriétaire sortant à l'égard de l'association des copropriétaires, sans préjudice à tous recours qu'il pourrait avoir contre le copropriétaire sortant. Dans ce cas, l'association des copropriétaires ne disposera d'aucun droit qui serait de nature à nuire au copropriétaire entrant.

#### Article 26. – Fonds de roulement

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot 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 du Bâtiment.

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

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

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

#### Article 27. – 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.

#### Article 28. – 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 des charges.

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 de l'association des copropriétaires concernée, 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 calculée par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, au taux d'intérêt annuel légal augmenté de 2, sur les sommes dues, sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard est portée de plein droit au taux d'intérêt annuel légal augmenté de 4 sur les sommes dues, calculée par jour de retard à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement, le tout 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 de quatorze euros au deuxième rappel, de trente-quatre euros à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de deux cent quatre-vingts euros par an pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'association des copropriétaires.

Il est loisible au syndic de souscrire, au nom de l'association des copropriétaires, une assurance protection juridique pour s'assurer contre les

litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

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

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois d'octobre 2021.

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

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

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

#### Article 29. – Recouvrement des charges communes

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

Le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges.

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

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

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

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

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

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

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

#### Polices d'assurance

Les propriétaires couvriront tous les risques (incendie, tempête, inondation, bris de verre, etc.) relatifs aux parties communes et aux parties privatives de l'immeuble auprès d'une seule compagnie d'assurances. Ils renoncent au recours entre eux, ainsi qu'à l'encontre des occupants autres que leurs locataires, même si le sinistre est né dans une partie privative du bâtiment, sauf le recours en cas de mauvaise foi. Ils renoncent de même au recours contre les locataires pour autant que les locataires y renoncent réciproquement. Les propriétaires bailleurs imposeront cet abandon de recours à leurs locataires.



La responsabilité de chaque propriétaire pour tout dommage qui lui serait imputable sur base des articles 1382 à 1386bis du Code civil relativement à l'immeuble ou à son usage sera couverte par une assurance commune.

Les primes de ces assurances communes seront partagées entre les propriétaires en proportion de leur quotes-parts dans les parties communes.

**Article 30. - Assurances individuelles complémentaires**

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

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

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

**Article 31. - Primes et surprimes**

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

## **CHAPITRE V - Dispositions générales**

### **Article 30. – Renvoi au Code civil**

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 3.68 à 3.100 du Code civil. Les dispositions statutaires ou les dispositions du règlement d'ordre intérieur non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

### **Article 31. – 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 concerné 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.

### **Dispositions transitoires**

A titre transitoire et pour assurer une mise en place harmonieuse des organes de la copropriété, il est prévu que

1) la première assemblée générale des copropriétaires sera réunie au plus tard dans le mois suivant la signature d'un acte authentique de cession portant sur au moins un des lots, à l'initiative des cessionnaires.

Cette première réunion aura pour ordre du jour la désignation d'un syndic, la souscription d'une police d'assurance globale telle que visée à l'article suivant du présent règlement, et la constitution d'un fonds de roulement pour les dépenses récurrentes et d'un fonds de réserve pour les dépenses non périodiques.

2) les polices d'assurance souscrites par le comparant seront maintenues jusqu'au huitième jour suivant la tenue de la première assemblée générale. Les cessionnaires de chaque lot seront redevables de leur quote-part dans les primes payées par le comparant pour la période s'étendant de la signature de l'acte authentique de cession jusqu'au huitième jour suivant la tenue de la première assemblée générale.

## **DISPOSITIONS FINALES**

### **Transcription hypothécaire**

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

### **Dispositions transitoires**

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

### **Frais**

Les frais de cet acte sont à charge du comparant. A l'occasion de la cession de chaque lot, le cessionnaire sera redevable envers le comparant d'une quote-part dans les frais d'acte de base équivalente à sept cent quatre-vingt-un euros et quatre-vingt-six centimes (781,86 €) par lot.

### **Election de domicile**

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

### **Certificat d'identité et d'état civil**

Le notaire instrumentant certifie, au vu des pièces d'état civil requises par la loi hypothécaire, l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance des parties, tels qu'ils sont énoncés ci-dessus.

### **Intérêts contradictoires ou engagements disproportionnés**

Les comparants reconnaissent que le notaire a attiré leur attention 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.

### **Ombudsman**

Le notaire instrumentant informe les signataires au présent document qu'il existe un ombudsman pour le notariat, lequel peut être contacté sur le site : [www.ombudsnotaire.be](http://www.ombudsnotaire.be).

### **Pouvoirs**

Les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à un des collaborateurs du notaire instrumentant, à l'effet de signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes pour mettre ceux-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et ceux de l'état civil, de rectifier ou de préciser, s'il y a lieu, la désignation du bien, l'origine de propriété, de faire toutes déclarations en

matières fiscales, de les représenter à l'acte qui constatera la répartition du prix de vente entre les créanciers éventuels et de renoncer à la subrogation légale.

**Droit d'écriture**

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

**DONT ACTE.**

Fait et passé à Gedinne, en l'Etude.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte, le 27 octobre 2023 et dès lors, au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé, ainsi que nous, notaire ;

Pour les comparants sous 2/ à 8/ ; à Gedinne le 7 novembre 2023 ;

Pour les comparants sous 1/ ; à Gedinne le 8 novembre 2023