

N° 2023/312  
ACTE DE BASE MODIFICATIF  
Du 27/06/2023  
Dossier n°4.830/EG/CS  
Enregistrement : 50,00 € + 100 € d'annexes  
Annexes : plan de géomètre, rapport des millièmes, AG 2023  
BSJ : Dinant  
Droit d'écriture de 100,00 €, payé sur déclaration le notaire instrumentant

**Association des copropriétaires  
« RESIDENCE HAUTE MEUSE »  
ayant son siège à 5500 Dinant, rue Ariste Caussin,  
89.**

L'an deux mille vingt-trois.

Le vingt-sept juin,

Devant Maître Quentin DELWART, notaire de  
résidence à Havelange,

**A COMPARU :**

L'association des copropriétaires dénommée  
« Association des copropriétaires de la RESIDENCE  
HAUTE MEUSE », ayant son siège à 5500 Dinant, rue  
Ariste Caussin, 89.

Inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises  
sous numéro 0748.807.534.

Ici représentée par la SNC « FIDELI », dont le  
siège est établi à 5537 Anhée (Sosoye), rue de  
Falaën, 11, enregistrée au registre des personnes  
morales et assujettie à la TVA sous le numéro  
BE0471.429.797, société constituée sous la  
dénomination SNC « FIEVET BERNARD » aux termes d'un  
acte sous seing privé en date du dix mars deux mille,  
enregistré à Namur, premier bureau, le dix-sept mars  
suivant, volume 6191 folio 23 case 14, publié aux  
annexes du Moniteur Belge du vingt-neuf mars suivant,  
sous numéro 20000329-173.

Dont les statuts ont été modifiés pour la  
dernière fois aux termes de l'assemblée générale  
extraordinaire en date du vingt-six octobre deux mil  
dix-neuf, publiée aux annexes du Moniteur Belge du  
vingt-sept novembre suivant sous le numéro 19154277.

Elle-même représentée par son gérant, Monsieur

, nommée à cette fonction aux termes de  
l'assemblée générale extraordinaire du vingt-six  
octobre deux mil dix-neuf dont question ci-dessus.

Agissant au nom et pour le compte de  
l'association des copropriétaires en sa qualité de  
syndic dudit immeuble, fonction à laquelle il a été



nommé pour une durée de trois ans aux termes de l'assemblée générale ordinaire du seize janvier deux mil vingt-trois.

Ci-après dénommé "le comparant".

<b>EXPOSE PREALABLE</b>
-------------------------

1° Aux termes d'un acte de base reçu par le notaire Pierre LECLEF ayant résidé à Dinant, le cinq octobre mil neuf cent soixante-quatre, transcrit à la conservation des hypothèques de Dinant, l'immeuble décrit ci-après a été placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée :

« Anseremme lez Dinant.

Un bâtiment anciennement à usage d'Hôtel-restaurant, bar, comportant bâtiment avec dépendances, garages et jardin d'un ensemble sis rue Caussin, aboutissant à celle-ci et au chemin de halage de la Meuse, tenant de l'est à la propriété Lambotte-Frezin et de l'ouest à Madame Germaine Delbrassine et à Monsieur et Madame Crasset (ci-devant Veuve Gillard-Lagaye).

Cette propriété paraissant cadastrée section B n°s 538/s totalité et 538/p partie et mesurant environ onze ares quatre-vingts centiares.

La limite du côté des voisins Lambotte-Frezin étant établie en un acte de vente à ces derniers par les comparants [étant Madame Odile JENNKENS, Monsieur Charles GODART et Monsieur Jacques GOFFART plus amplement qualifiés dans l'origine de propriété] reçu par le notaire soussigné le treize août mil neuf cent soixante-quatre, lequel contient un plan dressé par les parties le même jour, y annexé »

Ce bien est à ce jour cadastré comme suit :

**COMMUNE DE DINANT - TROISIEME DIVISION - ANSEREMME :**

Une résidence à appartements multiples dénommée « Résidence HAUTE MEUSE » sise rue Ariste Caussin, 89, l'ensemble sur et avec terrain cadastré suivant extrait cadastral récent section B numéro 0538WP0000 pour une contenance de douze ares huit centiares (12a 08ca).

2° L'assemblée générale du seize janvier deux mil vingt a souhaité mettre les statuts actuels en conformité avec les articles 3.84 à 3.100 du Code civil, tels que modifiés par le titre 6 de la loi du

18 juin 2018 portant dispositions diverses en matière de droit civil et des dispositions en vue de promouvoir des formes alternatives de résolution des litiges, entré en vigueur le 1 janvier 2019, modifiée par la loi du 4 février 2020 portant le livre 3 " Les biens " du Code civil entrée en vigueur 1er septembre 2021 et a mandaté le notaire soussigné de cette mission.

3° Les propriétaires d'une des entités privatives du rez-de-chaussée ont obtenu les autorisations administratives pour réduire leur surface commerciale et créer un appartement dans leur lot. Un permis d'urbanisme autorisant la transformation d'une banque pour créer un centre de coiffure et un logement, a été délivré le trente-et-un mars deux mil seize sous références 2015/090/PB.

Cette modification a été autorisée par l'assemblée générale du treize février deux mil quinze.

4° Le projet du présent acte étant l'acte de base et le règlement général de copropriété adaptés à ces deux points a été soumis à l'assemblée générale, qui l'a approuvé aux termes de sa séance tenue le 24 avril 2023, a fait choix du notaire Quentin DELWART, notaire associé à Havelange pour l'acter et a mandaté le syndic.

Ce projet d'acte a été approuvé à l'unanimité des voix, ainsi qu'il ressort du procès-verbal de l'assemblée générale du 24 avril 2023, ci-annexé.

5° En application de la décision de l'assemblée générale de l'Association des copropriétaires, les comparants décident de remplacer les statuts actuels de l'immeuble prédécrit par le texte suivant :

**STATUTS DE L'IMMEUBLE**  
**RESIDENCE HAUTE MEUSE**

**SERVITUDES**

**RAPPEL DES SERVITUDES ANTERIEURES :**

Sauf accord contraire entre les parties, la nouvelle loi du quatre février deux mil vingt portant le « Livre 3 » de l'ancien Code Civil, entrée en vigueur le premier septembre deux mil vingt-et-un et

*2<sup>e</sup> note*



modifiée par la loi du trente-et-un juillet deux mil vingt-et-un, portant dispositions urgentes diverses en matière de justice, ne s'applique pas 1°) aux effets futurs des actes juridiques et faits juridiques survenus avant son entrée en vigueur, et 2°) aux actes juridiques et aux faits juridiques qui se sont produits après son entrée en vigueur et qui se rapportent à des droits réels découlant d'un acte juridique ou d'un fait juridique survenu avant son entrée en vigueur.

Pour garantir la sécurité juridique des copropriétaires, le comparant souhaite que les clauses de servitudes prévues dans l'acte de base initial continuent à être régies par la loi antérieure à cette nouvelle loi entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2021.

Ces dispositions sont reprises littéralement comme suit :

« *SERVITUDES* :

I. *L'acte d'achat du premier février mil neuf cent soixante-quatre dans le chef des comparants stipule notamment ce qui suit :*

« *La limite avec la propriété réservée par la venderesse côté ouest, consiste au niveau actuel du Bodega appartenant à celle-ci par le mur mitoyen à ce niveau entre les deux propriétés, la partie mur s'élevant au-dessus de ce niveau sera privative à l'immeuble vendu, toutefois la venderesse si elle vient surélever son bodega ou à y construire un seul appartement, profitera gratuitement de la mitoyenneté dudit mur. Il s'agit d'un droit qui deviendrait définitif et se transmettrait aux propriétaires futurs des constructions édifiées si celles-ci sont faites par la venderesse, mais qui reste personnel à cette dernière en ce sens qu'il s'éteindra si elle n'en use pas personnellement.*

*Le mur séparant la terrasse du bien vendu et en prolongement le jardin de ce bien de la cour et du jardin des maisons réservées par la venderesse restera mitoyen entre les propriétés. Il est entendu en outre que ce mur ne pourra être exhausé au delà de sa hauteur actuelle, sauf dans le cas où les acquéreurs devraient s'en servir pour établir des bâtiments. »*

I. *Les comparants se réservent mais pour le cas seulement où ils deviendraient propriétaires du bodega voisin, le droit de se servir gratuitement de*

la mitoyenneté du mur privatif dont question ci-dessus.

II. L'acte de vente du treize août mil neuf cent soixante-quatre par les comparants aux époux Lambotte-Frezin stipule notamment ce qui suit :

« Les acquéreurs auront la jouissance du bien présentement vendu par la prise réelle de possession à partir du premier décembre mil neuf cent soixante-quatre. Toutefois, la haie séparant la propriété des acquéreurs du terrain présentement vendu pourra être déplacée dès maintenant sous réserve des possibilités des travaux exécutés par les vendeurs.

Les acquéreurs s'engagent à n'ériger aucune construction dépassant trois mètres à l'avant et deux mètres vingt-cinq centimètres à l'arrière sur le terrain présentement vendu et à ériger à leurs frais une clôture séparative dont la hauteur ne dépasser pas deux mètres sur l'ensemble ; deux mètres vingt-cinq centimètres sur les six derniers mètres vers Meuse et trois mètres sur les six premiers mètres, rue Caussin en se basant sur le niveau actuel de la propriété des acquéreurs dans la partie contigüe. Ces auteurs pourront être dépassées si la clôture est faite à gradin mais dans ce cas une hauteur moyenne de deux mètres ne pourra être dépassée. Cette clôture sera mitoyenne.

Les vendeurs par ailleurs s'engagent à n'ériger aucune construction dépassant le niveau du sol actuel, sur une largeur de quatorze mètres à partir de la nouvelle limite mitoyenne.

Ces clauses constituent des servitudes réelles et réciproques.

Les vendeurs accordent une servitude perpétuelle d'attache de la grille de clôture, rue Caussin et autorisent les acquéreurs à planter leur haie de clôture à vingt-cinq centimètres de la nouvelle limite mitoyenne ; dans ce cas la dite haie serait privative à l'acquéreur. » »

#### SERVITUDES PAR DESTINATION DU PROPRIÉTAIRE

La division de l'immeuble peut provoquer l'établissement, dans le bien sous plus grande contenance, d'un état des choses qui constituera des servitudes entre les différentes propriétés.

Les servitudes ainsi créées prennent naissance par la présente mutation ; elles trouvent leur fondement dans la destination du propriétaire consacrée par l'article 3.119 du Code civil : « Une

3<sup>e</sup> rôle



servitude naît par destination du propriétaire lorsque les deux fonds actuellement divisés ont appartenu à un même propriétaire et qu'un lien de service, réalisé ou maintenu par ce propriétaire unique, existe entre les fonds au moment de la division.

Ce mode d'acquisition ne vaut que pour les servitudes apparentes au moment de la division. »

Il en est notamment ainsi :

- Du passage (apparent) d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaux gaz- électricité - téléphone) servant à l'un ou l'autre lot ;
- Des servitudes de vues et de jour ;
- De l'écoulement des eaux tel que prévaut.
- De la mitoyenneté des murs existants.
- Et de façon générale de toutes les servitudes apparentes établies sur un lot au profit de l'autre que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

<b>STATUT ADMINISTRATIF</b>
-----------------------------

#### **Renseignements urbanistiques**

Il est précisé que les dispositions du Code Wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE) ont été remplacées par celles du Code Wallon du Développement Territorial (en abrégé CoDTbis) entré en vigueur le 1er juin 2017.

Mentions et déclarations prévues par le CoDTbis :

a) Information circonstanciée.

Le notaire instrumentant a sollicité de la Ville de Dinant les renseignements notariaux prévus à l'article D IV 99 §1er et en exécution des articles D IV 100, D IV 105 et R IV 105-1 du CoDTbis.

Il résulte d'une lettre adressée au notaire soussigné par la Ville de Dinant en date du 17 mai 2023, que:

*"En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 11/05/2023, relative à un bien sis rue Ariste Caussin, 89 à 5500 Dinant, cadastré 3e division section B n° 538w, et appartenant aux propriétaires de la résidence "Haute Meuse", nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.97,*

D.IV.99, D.IV.105 et R.IV.105-1 du Code du Développement Territorial (CoDT)

Le bien en cause est situé :

- en zone d'habitat au plan de secteur de Ciney-Dinant-Rochefort, adopté par AR. du 22 janvier 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets ;
- en aire d'habitat urbain des bords de Meuse et des charreaux (aire n°V) du Guide Communal d'Urbanisme adopté le 05/01/1998 ;
- en zone d'habitat au schéma de développement communal adopté le 17/06/1997;
- en zone d'assainissement collectif au PASH « Meuse Amont » ;
- en zone de risque élevé à très faible au vu de la carte d'aléa d'inondation de la Meuse, adopté par A.M. le 15/03/2007 ;
- le long d'une voirie régionale (RN95) équipée en eau, électricité, et pourvue d'un revêtement solide. Nous vous renvoyons auprès du gestionnaire (Service Public de Wallonie, DGO1 - Direction des Routes et Bâtiments, Avenue Gouverneur Bovesse, 37 à 5100 Namur (Jambes) afin de vérifier si un plan d'alignement existe pour le bien concerné.

Le bien en cause a fait l'objet de plusieurs permis d'urbanisme délivrés après le 01/01/1977 ; Depuis le 20/08/1994, le bien doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme pour toute création d'un ou plusieurs logements supplémentaires (art. D.IV4.6° du CoDT).

- Permis d'urbanisme n°2014/003/PB délivré le 06/02/2014 à Monsieur JACQMARD Raphaël pour le placement d'enseigne et de dispositif publicitaire ;
- Permis d'urbanisme n°2015/090/PB délivré le 31/03/2016 à Monsieur JACQMARD Raphaël pour la transformation d'une banque pour création d'un centre de coiffure et d'un logement.

A notre connaissance, le bien en cause ne comporte pas d'infraction au Code du Développement Territorial.

Remarques:

- Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. Pour rappel, un

4<sup>ème</sup> notu



permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962.

- Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite où l'Administration communale de Dinant dispose de la maîtrise des données. Elle ne pourrait être tenue pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont elle n'a pas la gestion directe.
  - En ce qui concerne les constructions construites sur le bien, aucune garantie ne peut être donnée sur le fait qu'elles soient toutes couvertes par un permis en bonne et due forme.
  - Le bien pourrait être grevé d'emprise en sous-sol ou de servitude de ce type, il y a lieu de s'adresser aux sociétés gestionnaires.
  - Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu dans le CoDT, il nous est impossible de vous fournir les renseignements relatif à l'équipement de la voirie concernée en matière d'eau et d'électricité. Nous vous invitons à prendre contact avec les Intercommunales concernées. Ces derniers peuvent être consultés via [www.klim-cicc.be](http://www.klim-cicc.be)
  - Il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme.
  - L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme ». Le comparants ajoute les informations suivantes :
    - Un permis de bâtir et de transformer a été délivré par la commune d'Anseremme le dix-sept juillet mil neuf cent soixante-quatre ;
    - Le permis d'urbanisme autorisant le placement d'enseigne et de dispositif publicitaire du six février deux mil quatorze porte les références 2014/003/PB ;
    - Le permis d'urbanisme autorisant la transformation d'une banque pour créer un centre de coiffure et un logement, délivré le trente-et-un mars deux mil seize porte les références 2015/090/PB.
- b) Le notaire instrumentant rappelle que :
- aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDTbis ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.
  - il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme.



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

- des restrictions au droit de propriété et à la délivrance de permis (permis d'urbanisme et d'urbanisation) peuvent être imposées sur les prescriptions des plans de secteur conformément à ce qui est prévu à l'article D.II.57 du CoDTbis.

- si le bien a fait l'objet d'un permis, d'une autorisation ou d'une déclaration, les droits et obligations en découlant sont transmis à tout acquéreur, comme accessoire du bien. Il appartient aux parties d'accomplir toute formalité éventuelle de cession qui s'imposerait.

Par conséquent, aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur ledit bien, les actes et travaux prévus par les articles D.IV.2 et D.IV.4 du CoDTbis, sauf ce qui aurait été précisé ci-avant.

Depuis le premier mai deux mil quinze, toute vente de maison unifamiliale et toute mise en location doivent être accompagnées de la délivrance aux frais et à charge du vendeur, d'un certificat sur la performance énergétique du bâtiment cédé, tandis que, sauf exceptions, doivent être intégrées dans les bâtiments neufs ou, lors de certaines transformations de catégories de bâtiments déterminées, des exigences en matière de P.E.B. - mesurées et traduites dans un indicateur P.E.B. - dont la méconnaissance est assortie de sanctions financières administratives.

#### **GESTION DES SOLS POLLUES**

L'attestation BDES ne doit pas être sollicitée dans le cadre d'un acte de base.

### **TITRE I - ACTE DE BASE**

#### **CHAPITRE I - DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER MISE SOUS LE RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ FORCÉE**

##### **I. Description de l'ensemble immobilier**

##### **COMMUNE DE DINANT - TROISIEME DIVISION**

##### **ANSEREMME :**

Une résidence à appartements multiples dénommée « Résidence HAUTE MEUSE » sise rue Ariste Caussin, 89, l'ensemble sur et avec terrain cadastré suivant extrait cadastral récent section B numéro 0538WP0000 pour une contenance de douze ares huit centiares (12a 08ca).



5<sup>ème</sup> notu

## II. Origine de propriété trentenaire

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

Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre LECLEF notaire ayant résidé à Dinant, le cinq octobre mil neuf cent soixante-quatre, transcrit à la conservation des hypothèques de Dinant, Madame Odile JENNEKENS, Monsieur Charles GODART et Monsieur Jacques GOFFART prénommés ont placé le bien sous le régime de la copropriété forcée et l'ont divisé :

-d'une part, en parties privatives appelées « appartement », « cave », « grenier », « boxe-garage » : de manière générale « partie privative ») destinés à la propriété exclusive de chaque propriétaire;

-d'autre part, en parties communes destinés à la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires et divisées en mille/millièmes indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

Ledit acte de base n'a pas été modifié depuis.

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

Madame Odile JENNEKENS, Monsieur Charles GODART et Monsieur Jacques GOFFART ont ensuite transformé le bâtiment qui avait à l'époque usage d'Hôtel-

restaurant, bar, et comportait bâtiment avec dépendances, garages et jardin en un complexe immobilier qui sera décrit ci-dessous.

Ils ont finalement vendu leurs droits dans les biens prédécrits, par lots comprenant chacun une partie privative bâtie et une quote-part dans des éléments immobiliers communs.

L'immeuble comprend moins de vingt lots.

#### IV. Dépôt des pièces.

Les plans généraux de l'immeuble sont restés annexés à l'acte de base originaire.

Le comparant nous a en outre remis, pour être annexés aux présentes les documents suivants :

- le plan du rez-de-chaussée côté Lesse, dressé par Monsieur Nicolas COUVREUR, géomètre-expert immobilier à Chevetogne en date du vingt-neuf décembre deux mil vingt, établi sur base du plan qu'il avait dressé le quinze novembre deux mil quinze pour l'obtention du permis autorisant la transformation du lot en deux entités distinctes, ce plan ayant été visé par le Collège communal de la Ville de Dinant dans le cadre du permis délivré le trente-et-un mars deux mil seize ;

Ce plan dont le comparant demande la transcription, a été déposé à l'Administration de la Documentation patrimoniale sous la référence 91243/10131.

- le rapport dressé par le notaire Quentin DELWART soussigné en date du vingt-deux décembre deux mil vingt établissant les quotités attribuées à chaque entité issue de la division de ce lot ;

- le règlement d'ordre intérieur dûment signé et paraphé par le comparant et nous notaire.

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

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

### I. Généralités

Ce bien comprend :

- un bâtiment principal situé le long de la rue Ariste Caussin et composé d'un sous-sol, un rez-de-chaussée et quatre étages. Ce volume principal est composé de seize entités privatives (appartements ou surfaces commerciales) ;

6<sup>ème</sup> note



- une cour arrière dans laquelle se trouvent cinq garages. L'accès à cette cour se fait depuis la rue par un passage latéral à droite de l'immeuble côté Rocher Bayard (outre un accès pour les pompiers via le chemin de halage) ;

- Neuf garages sous la cour ou les garages de la cour auxquels on accède par le chemin de halage.

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes (1.000/1.000èmes) attribués aux appartements, magasins, espaces commerciaux et garages comme dit ci-après.

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

Les parties privatives de l'immeuble sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans restés annexés à l'acte de base originaire, sauf en ce qui concerne le lot anciennement dénommé « locaux côtés Lesse » au rez-de-chaussée, qui fait l'objet du plan dressé par le géomètre-expert immobilier Nicolas COUVREUR le vingt-neuf décembre deux mil vingt, ci-annexé. Les quotes-parts dans les parties communes attribuées à chacun des lots issu de la division ont été fixées conformément au rapport ci-joint.

### AU SOUS-SOL :

-**L'appartement côté Lesse** comportant :

a) En propriété privative et exclusive : galerie couverte, cuisine, séjour, une chambre et salle de bains et une réserve littéra A (au plan resté annexé à l'acte de base originaire).

b) En copropriété et indivision forcée : Les quarante millièmes (40/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

-**L'appartement côté Rocher Bayard** comportant :

a) En propriété privative et exclusive : terrasse couverte, séjour, cuisine, deux chambres, vestiaire, salle de bains et grande réserve littéra B au plan resté annexé à l'acte de base originaire.

b) En copropriété et indivision forcée : Les cinquante millièmes (50/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

- **Les caves dénommées R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10** au plan du sous-sol restés annexés à l'acte de base originaire n'ont pas de quotités dans les parties communes distinctes de celles des locaux

privatifs auxquels elles seront rattachées. Les quotités afférentes dans les parties communes aux dits locaux privatifs couvrant celles afférentes aux dites caves ou réserves.

AU REZ DE CHAUSSEE :

-Les locaux à usage commercial côté Lesse comportant :

a) En propriété privative et exclusive : vaste surface commerciale, arrière-boutique avec débarras et coin cuisine, wc (tel que ce bien est repris sous lot 1 au plan dressé par Monsieur Nicolas COUVREUR, géomètre-expert immobilier à Chevetogne en date du vingt-neuf décembre deux mil vingt ci-annexé) et deux grandes réserves en sous-sol décrites sous A-B (au plan du sous-sol resté annexé à l'acte de base originaire).

b) En copropriété et indivision forcée : Les quarante-et-un millièmes (41/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

-Un appartement côté Lesse comportant :

a) En propriété privative et exclusive : vaste salon salle-à-manger avec coin cuisine (l'ensemble donnant côté Meuse), hall, wc, salle de bain, une chambre et une pièce en façade à rue à usage de dressing ou de bureau, avec terrasse couverte à l'arrière du bâtiment s'étendant jusqu'à la limite formée par le mur extérieur des toilettes et son prolongement (tel que ce bien est repris sous lot 2 au plan dressé par Monsieur Nicolas COUVREUR, géomètre-expert immobilier à Chevetogne en date du vingt-neuf décembre deux mil vingt ci-annexé).

b) En copropriété et indivision forcée : Les cinquante-neuf millièmes (59/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

-Les locaux côté Rocher Bayard destinés en principe à des magasins comportant :

a) En propriété privative et exclusive : grand magasin, séjour, réserve et terrasse couverte jusqu'à la limite du mur des toilettes et son prolongement.

b) En copropriété et indivision forcée : Les nonante millièmes (90/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

En cas de modification de la destination prévue pour ces locaux, les millièmes leur attribués ci-dessus resteront inchangés ; en cas de division de

7<sup>è</sup> rôle



ces locaux, les millièmes attribués à l'ensemble divisé seront répartis entre les parties divisées.

AU PREMIER ETAGE :

-Un **appartement, côté Lesse** comportant :

a) En propriété privative et exclusive : hall, vestiaire, cuisine, séjour, trois chambres, toilette et salle de bains.

b) En copropriété et indivision forcée : Les nonante millièmes (90/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

-Un **appartement côté Rocher Bayard sur rue Caussin**, comportant :

a) En propriété privative et exclusive : vestiaire, cuisine, séjour, deux chambres et salle de bains.

b) En copropriété et indivision forcée : les cinquante-cinq millièmes (55/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

-Un **appartement côté Rocher Bayard sur Meuse**, comportant :

a) En propriété privative et exclusive : hall, cuisine, séjour, deux chambres et salle de bains.

b) En copropriété et indivision forcée : les soixante-cinq millièmes (65/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

AU DEUXIEME ETAGE :

-Un **appartement côté Lesse**, comportant :

a) En propriété privative et exclusive : hall, cuisine, séjour, trois chambres, toilette et salle de bains.

b) En copropriété et indivision forcée : les nonante millièmes (90/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

-Un **appartement côté Rocher Bayard sur rue Caussin**, comportant :

a) En propriété privative et exclusive : vestiaire, cuisine, séjour, une chambre et salle de bains.

b) En copropriété et indivision forcée : les quarante millièmes (40/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

-Un **appartement côté Rocher Bayard sur Meuse**, comportant :

a) En propriété privative et exclusive : hall, cuisine, séjour, trois chambres et salle de bains.

b) En copropriété et indivision forcée : les septante millièmes (70/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

AU TROISIEME ETAGE :

-Un **appartement côté Lesse**, comportant :

a) En propriété privative et exclusive : hall, cuisine, séjour, trois chambres, toilette et salle de bains.

b) En copropriété et indivision forcée : les quatre-vingt millièmes (80/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

-Un **appartement côté Rocher Bayard sur rue Caussin**, comportant :

a) En propriété privative et exclusive : vestiaire, cuisine, séjour, deux chambres et salle de bains.

b) En copropriété et indivision forcée : les quarante-cinq millièmes (45/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

-Un **appartement côté Rocher Bayard sur Meuse**, comportant :

a) En propriété privative et exclusive : hall, séjour, cuisine, deux chambres et salle de bains.

b) En copropriété et indivision forcée : les cinquante-cinq millièmes (55/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

AU QUATRIEME ETAGE :

-Un **appartement côté Lesse**, comportant :

a) En propriété privative et exclusive : hall, cuisine, séjour, deux chambres et salle de bains.

b) En copropriété et indivision forcée : les quarante millièmes (40/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

-Un **appartement côté Rocher Bayard**, comportant :

a) En propriété privative et exclusive : hall, séjour, cuisine, quatre chambres, toilette et salle de bains.

b) En copropriété et indivision forcée : les quarante-huit millièmes (48/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

DANS/SOUS LA COUR ARRIERE (avec accès soit via le passage latéral côté Bayard, soit via le chemin de halage) :

8<sup>è</sup> n<sup>o</sup>de



Quatorze garages numéros 1 à 14, comportant chacun :

a) En propriété privée et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte.

b) En copropriété et indivision forcée : les trois millièmes (3/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Soit ensemble : les quarante-deux millièmes (42/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

**Les numéros de partitions de ces différentes entités privées sont actuellement les numéros 0538WP0001 à 0538WP0014 et 0538WP16 à 0538WP0022.**

	<i>Quotités par entité</i>	<i>Quotités totales</i>
<b>SOUS-SOL</b>		
Appartement côté Lesse	40/1.000	40/1.000
Appartement côté Bayard	50/1.000	50/1.000
10 caves (R1 à R10)	0/1.000	0/1.000
<b>REZ-DE-CHAUSSEE</b>		
Surface commerciale côté Lesse	41/1.000	41/1.000
Appartement côté Lesse	59/1.000	59/1.000
Surface « magasin » côté Bayard	90/1.000	90/1.000
<b>PREMIER ETAGE</b>		
Appartement côté Lesse	90/1.000	90/1.000
Appartement côté Rocher Bayard sur rue Caussin	55/1.000	55/1.000
Appartement côté Rocher Bayard sur Meuse	65/1.000	65/1.000
<b>DEUXIEME ETAGE</b>		
Appartement côté Lesse	90/1.000	90/1.000
Appartement côté Rocher Bayard sur rue Caussin	40/1.000	40/1.000
Appartement côté Rocher Bayard sur Meuse	70/1.000	70/1.000
<b>TROISIEME ETAGE</b>		
Appartement côté Lesse	80/1.000	80/1.000
Appartement côté Rocher Bayard sur rue Caussin	45/1.000	45/1.000
Appartement côté Rocher Bayard sur Meuse	55/1.000	55/1.000
<b>QUATRIEME ETAGE</b>		
Appartement côté Lesse	40/1.000	40/1.000



Appartement côté Rocher Bayard	48/1.000	48/1.000
<b>DANS/SOUS LA COUR</b>		
14 garages (1 à 14)	3/1.000	42/1.000
<b>TOTAL</b>		1.000/1.000

### III. Quotes-parts des lots privatifs dans les parties communes

Conformément à l'article 3.85, du Code civil, la quote-part des parties communes afférente à chaque lot doit être 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, et sur la base d'un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre-expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier.

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

Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des parties privatives.

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

Toutefois :

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

- lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux, 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

gèe nêk



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.

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

1. SOL ET SOUS-SOL

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

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.

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.

4. MURS EXTÉRIEURS SÉPARANT LOCAUX PRIVATIFS ET LOCAUX COMMUNS

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

5. MURS INTÉRIEURS D'UNE PARTIE PRIVATIVE

Les murs qui séparent les diverses pièces d'une partie privative sont privatifs pour autant qu'ils ne constituent pas des murs porteurs.

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.

7. PLAFONDS ET PLANCHERS - GROS-ŒUVRE

Le gros-œuvre des sols, des murs porteurs et plafonds ainsi que des terrasses est un élément commun.

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.

#### 9. CHEMINÉES

Les coffres, conduits et souches de cheminée sont communs.

Les coffres et les sections de conduits se trouvant à l'intérieur de la partie privative, qu'ils desservent exclusivement, sont privés.

#### 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.

#### 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.

#### 12. ESCALIER

Les escaliers intérieurs et extérieurs sont commun SAUF les escaliers qui se trouvent à l'intérieur d'un lot et qui relie les deux niveaux de celui-ci. Un escalier commun l'est dans toutes ses sections et les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures pour refuser de participer aux frais communs y relatifs.

Il faut entendre par "escalier", non seulement les marches en pierre, granito ou autre, mais tout ce qui en constitue l'accessoire comme la cage d'escalier, la rampe, les balustrades, les ensembles vitrés (coupes) 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.

#### 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

10<sup>e</sup> ènd



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

#### 14. ELECTRICITÉ - TÉLÉDISTRIBUTION - ANTENNES

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

Est également commun le circuit de télédistribution.

Les antennes ont un caractère commun si elles sont établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives).

Les redevances à la télédistribution et ses accessoires dont l'internet sont privatives.

#### 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. La toilette du hall du rez-de-chaussée est commune ; en sous-sol, les locaux destinés aux compteurs d'eau, d'électricité, le local chaufferie et les tuyauteries communes de distribution. Sont aussi communs une chambrette et un placard au quatrième étage. Il est établi que ce ou ces locaux doivent conserver leur affectation.

#### 16. BALCONS ET TERRASSES

Les terrasses sont en principe communes.

Est fait exception à ce caractère commun, pour les terrasses ou galeries couvertes reprises ci-dessus dans le descriptif des parties privatives.

Ces terrasses ont un caractère privatif.

Il en va aussi de leurs accessoires tels revêtement, garde-corps et balustrades qui sont dans ce cas privatifs au lot dont il font partie.

Par contre, leurs éléments structurels (étanchéité, chape isolante, béton des hourdis) étant des éléments de la façade, n'en restent pas moins communs.

Les frais de renouvellement des accessoires privatifs (revêtements, garde-corps, ...) 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 de la partie privative concernée, 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.

#### 17. JARDIN

L'espace aménagé en jardin couvrant les trois garages situés en dessous de la cour côté rocher Bayard (et donnant sur le chemin de halage) est commun.

#### 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.

#### 19. CHAUFFAGE CENTRAL

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

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

#### 20. PRÉSUMPTION

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.

*Ménoke*



## 21. 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.

## 22. PARTIES PRIVATIVES

Sont parties privatives, les parties de la partie privative 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.

## 23. FENÊTRES

Les fenêtres et portes fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets, persiennes, lucarnes, tabatières et garde-corps 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.

## 24. 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.

## 25. TENTES SOLAIRES

Les tentes solaires éventuelles 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.

## 26. BOITES AUX LETTRES

Les boîtes aux lettres et leurs plaques qui se trouvent dans le hall d'entrée sont privatives.

## V. Modifications des statuts de copropriété

Toute modification des statuts de copropriété ou le règlement d'ordre intérieur requiert 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.

## TITRE II - REGLEMENT DE COPROPRIETE

### 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,

- 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,

- 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; 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.

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

#### Article 2. - Destination des lots privatifs

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

Les appartements sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement.

Toutefois, est admis l'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire d'une partie privative, d'une profession libérale ou d'une activité professionnelle dans le secteur des services

12<sup>e</sup> enote



(telles que celles d'officier ministériel, d'avocat, d'architecte, de médecin, de dentiste, d'agent de publicité, etc...). Cette activité 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.

Les locaux du rez-de-chaussée situés à gauche du hall d'entrée côté Lesse et les locaux situés côté rocher Bayard sont destinés à l'activité commerciale (telle que restaurant, bar, magasin, bureaux). En aucun cas l'activité qui y est exercée ne peut être source de nuisances et occasionner des troubles de jouissance aux autres co-propriétaires. Ces locaux pourront aussi être aménagés en appartements.

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

### Article 3. - Jouissance des parties privatives

#### *a) Principes*

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

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

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

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

Est incompatible avec ces principes notamment le fait pour un propriétaire ou occupant d'une partie privative 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 (poubelles, meubles de jardin, ...), sauf autorisation du syndic.

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

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

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

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

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

*b) Accès au toit*

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

*c) Distribution intérieure des locaux*

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

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

13<sup>e</sup> année



*d) Travaux dans les parties privatives*

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

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 deux tiers des copropriétaires présents ou représentés.

*e) Installations particulières*

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

La sonnerie du téléphone doit être installée de façon à ne pas troubler les occupants des locaux privatifs voisins. Les fils ne peuvent emprunter les façades de l'immeuble.

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

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

*f) Emménagements - Déménagements*

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

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

*g) Inaction d'un copropriétaire*

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

Article 4. - Limites de la jouissance des parties privatives

*a) Harmonie*

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

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

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

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes (sauf celles autorisées pour les locaux à usages commerciaux), réclames, meubles, linges et autres objets quelconques à l'exception de meubles de jardin.

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

14 e n d u



Le remplacement et l'entretien des fenêtres, portes-fenêtres, garde-corps, 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 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) Terrasses et balcons*

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

Le 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 de la partie privative auquel il se trouve rattaché.

*d) Publicité*

En ce qui concerne les locaux privatifs à destination de commerce, des enseignes dûment autorisées par les autorités administratives pourront y être placées.

En ce qui concerne les locaux privatifs à destination de logement, 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.

Est toutefois tolérée aux fenêtres une affiche pour la mise en vente ou en location.

Pour les occupants exerçant dans l'immeuble une profession libérale ou assimilée, il est permis d'apposer en façade avant à côté de la porte d'entrée de l'immeuble une plaque de cuivre ne dépassant pas quinze centimètres sur trente 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 le hall d'entrée commun, chacun des occupants dispose d'une boîte aux lettres, qui ne pourra être déplacée ou modifiée. Chaque occupant doit faire graver son nom sur une plaque et pourra éventuellement y ajouter sa profession. En cas de remplacement de la boîte et/ou de la plaque, le modèle devra rester identique en dimension, taille et couleur, de manière à assurer une uniformité. Les frais de remplacement sont à charge du copropriétaire. Le modèle des plaques et boîtes aux lettres est déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

e) Location

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

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

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

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

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

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

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

g) Caves

15<sup>e</sup> note



Les caves ne peuvent être vendues ou louées qu'à des propriétaires d'une partie privative dans l'immeuble.

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

#### *h) Garages*

Les garages ne peuvent être vendus ou loués à des propriétaires d'une partie privative situé dans l'immeuble ou à un tiers

Les garages ne peuvent être affectés qu'à usage privé et uniquement pour les occupants de l'immeuble, à l'exclusion de tous véhicules commerciaux ou industriels (sauf ceux directement liés à l'exercice de l'activité commerciale des propriétaires d'un rez-de-chaussée commercial) et de tous garages publics.

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 les garages et dans 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 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.

#### *i) 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.

Les animaux devront être tenus en laisse dans les parties communes et ne pourront emprunter l'ascenseur.

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.

*j) 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.

*k) Interdiction de dépôt de matières dangereuses et autres*

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

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

Article 5. - Transformations - Modifications des parties communes et privatives

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

Sous réserve d'autres dispositions du Livre 3 du Code civil, il est loisible à chacun des copropriétaires de modifier à ses frais la chose commune, pourvu qu'il n'en change pas la destination et qu'il ne nuise pas aux droits de ses consorts.

En outre, 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 ou 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. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué dans l'article 3.83, §2, alinéa 2 du Code civil. Ces travaux réalisés par le copropriétaire ou l'association des copropriétaires doivent alors débiter dans les six mois qui suivent la réception de l'envoi recommandé mentionné au présent à l'alinéa.

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

- Il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou ;
- L'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes, à l'hygiène ou à leur sécurité, ou ;
- Aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs.



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

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

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

*b) Modifications des parties privatives*

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

Il est permis à un copropriétaire de deux lots situés l'un au-dessus de l'autre et se touchant par plancher et plafond, ou de deux lots voisins à un même niveau (garage ou appartements) de les réunir en un seul lot privatif, moyennant autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés. Les quotités dans les parties communes des lots réunis seront additionnées.

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

17<sup>ème</sup> rôle



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.

Dans tous les cas, les autorisations administratives seront nécessaires.

*c) Percement du mur séparatif mitoyen de l'immeuble*

Il est permis à un copropriétaire de l'immeuble qui serait également propriétaire d'un immeuble voisin de les réunir en perçant le mur mitoyen, moyennant autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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. L'ossature de l'immeuble devra être respectée, ainsi que les gaines de cheminées.

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.

### **CHAPITRE III - TRAVAUX, RÉPARATIONS ET ENTRETIEN**

#### **Article 6. - Généralités**

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

#### **Article 7. - Genre de réparations et travaux**

Les travaux sont répartis en deux catégories :

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

#### **Article 8. - Actes conservatoires et d'administration provisoire**

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

Sont assimilés à des actes conservatoires tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la

conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans le "Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments" (C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en considération.

Article 9. - 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.

Article 10. - Servitudes relatives aux travaux

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

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

A moins qu'il s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne peut être exigé du premier juillet au quinze septembre.

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.

18 c. n. d. k.



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.

#### Article 11. - Nettoyage

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

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

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative pour pourvoir à son remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes, notamment des

trottoirs, accès, halls, cages d'escaliers, aire de manœuvre, couloirs des caves, etc...

Article 12. - Jardins

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation, et notamment, tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations, il appartient au syndic de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage, selon les modalités prévues dans le présent règlement de copropriété ou le règlement d'ordre intérieur.

Les frais à en résulter constituent des charges communes et sont répartis comme tels entre tous les copropriétaires.

**CHAPITRE IV - CHARGES COMMUNES**

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

Les charges communes sont divisées en :

1° **charges communes générales** qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes, 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

⋮

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 ;

19<sup>ème</sup> notk



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 de l'ascenseur, qui seront supportées par tous les copropriétaires d'appartement ou de surface commerciale à raison de un / seizième chacun ;

- les dépenses relatives au chauffage central et à la production d'eau chaude, qui seront supportées par les copropriétaires d'appartement ou de surface commerciale. Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes particulières comme détaillé à l'article 14 ;

- les dépenses relatives à l'électricité et à la consommation d'eau, qui seront supportées par les copropriétaires d'appartement ou de surface commerciale. Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes particulières comme détaillé aux articles 15 et 16 ;

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.

Article 14. - Chauffage - Production d'eau chaude

Chaque lot privatif, à l'exception des garages, est raccordé à la chaudière centrale. Un forfait fixé

à vingt-cinq pourcent (25%) de la consommation totale couvre les dépenses liées aux parties communes et est pris en charge par les copropriétaires d'appartement ou de surface commerciale à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes.

Les septante-cinq pourcent (75%) représentant les consommations des parties privatives sont supportés par chaque copropriétaire sur base du relevé des calorimètres installés dans chacun des lots privatifs.

Article 15. - Eau

Chaque propriétaire de lot privatif a la faculté si il le souhaite de faire installer un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

Un forfait fixé à vingt-cinq pourcent (25%) des frais (consommation, location de compteur etc...) couvre les dépenses liées aux parties communes et est pris en charge par les copropriétaires d'appartement ou de surface commerciale à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes.

Les septante-cinq pourcent (75%) représentant les consommations des parties privatives sont supportés par chaque copropriétaire sur base du relevé de son compteur particulier s'il en a un, ou à défaut au prorata de ses millièmes.

Article 16. - Électricité

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes, des garages, des caves, et pour l'alimentation en force motrice de l'ascenseur. La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constituent une charge commune à répartir au prorata des quotes-parts possédées par chaque propriétaire dans les parties communes.

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

Article 17. - Impôts

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

Loi 2006



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

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

De même, les frais qui seraient exposés par la copropriété pour les terrasses et balcons d'une partie privative doivent être remboursés par le propriétaire concerné s'il est établi que les dégâts causés sont dus à son fait.

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

Article 19. - Recettes au profit des parties communes

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

Article 20. - Modification de la répartition des charges

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

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

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

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

Ce décompte reprendra les sommes à rembourser à chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les



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

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

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

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

Article 21. - Cession d'un lot

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

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

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

2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaire ou extrajudiciaire ainsi que les frais de transmission des informations requises par l'article 3.94 § 1 et §2 du Code civil ;

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

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

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

21<sup>ème</sup> n°



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le notaire transmet ensuite ces documents au copropriétaire entrant. A défaut de réponse du syndic

dans les trente jours de la demande visée au point b) du présent article, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

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

Sauf clause contraire 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, 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 du contrat 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, et 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;

22 cénôde



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

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

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

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

*e) Frais de transmission des informations*

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

*f) Arriérés de charges*

Lors de la passation de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant, ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu de l'article 3.94, §§ 1<sup>er</sup> à 3. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés inscrits antérieurement, hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié une cession de créance.

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

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

*g) Privilège*

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

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

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

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

Article 22. - Fonds de roulement

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'une partie privative paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de trois

23<sup>e</sup> enote



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'une partie privative de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble.

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

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

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

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

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 24. - Solidarité - Paiement des charges communes

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

Sans préjudice de l'article 3.92, §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 de dix euros (10€) par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard est portée de plein droit à vingt-cinq euros (25€) 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. L'assemblée générale de l'association des copropriétaires décide de l'affectation de ces indemnités.

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 cinquante euros (50€) au premier rappel, de septante-cinq euros (75€) au deuxième rappel, de cent euros (100€) à la mise en demeure,





ainsi qu'une somme forfaitaire de deux cent euros (200€) 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 des voix des copropriétaires présents ou représentés 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.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de mai deux mil vingt-trois, soit 127,30 points (base 2013=100).

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 :

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

#### Article 25. - Recouvrement des charges communes

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

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

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

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

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

b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, cession des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des



copropriétaires, pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété.

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

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

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

#### Article 26. - Comptes annuels du syndic

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé tel que établi par l'arrêté royal du 12 juillet 2012 fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires.

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 aux articles 3.86, §3, alinéas 2 et 3 du code civil, 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

25<sup>e</sup> année



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.

#### **CHAPITRE V - ASSURANCES-RESPONSABILITÉ DOMMAGES À L'IMMEUBLE**

##### Article 27. - Généralités

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

2. Les 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.

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

4. Les contrats d'assurances doivent couvrir l'immeuble et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le syndic délégué ou 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.

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

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

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

#### Article 28. - Types d'assurances

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

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

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

2° Assurance-responsabilité civile immeuble et ascenseur.

3° Assurance-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 collègue des commissaires, s'ils sont un ou plusieurs copropriétaires non professionnels.

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

26<sup>e</sup> nôv



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.

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

Article 29. - Biens et capitaux à assurer

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

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

Article 30. - Assurances individuelles complémentaires

1. Chaque copropriétaire ou occupant est tenu de faire assurer personnellement son mobilier.

2. 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.

3. 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.

4. 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

Article 32. - Responsabilité des occupants - Clause du bail

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

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

Article 33. - Franchises

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

27<sup>e</sup> notu



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

2° le propriétaire de la partie privative, si le dommage trouve son origine dans son lot. 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.

#### Article 34. - Sinistres - Procédures et indemnités

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

2. - 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 une partie privative et que le copropriétaire souhaite s'en charger à ses risques et périls.

3. - En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurance sont encaissées par le syndic et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet 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.

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

5. - 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.

6. - 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.

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

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

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

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

Sont notamment exclus de la notion de destruction

:

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

28<sup>e</sup> rôle



2. - La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par un contrat d'assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurance; 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.

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

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

5. - 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.

Dans ce cas et sauf si la décision est prise à l'unanimité de tous ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale, l'association des copropriétaires doit saisir le juge de paix, dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu. L'action est dirigée contre tous les copropriétaires qui, disposant du droit de vote à l'assemblée générale, n'ont pas approuvé la décision. L'exécution de la décision de



l'assemblée générale est suspendue jusqu'à la décision judiciaire passée en force de chose jugée, constatant la légalité de la décision de l'assemblée générale.

Aucun acte notarié en peut donc être passé en exécution de cette décision durant cette période.

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. A défaut d'accord, la compensation est déterminée par le juge en fonction de la valeur vénale actuelle du lot concerné, abstraction faite de la décision de l'assemblée générale. 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 du code civil.

29<sup>e</sup> note

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

#### CHAPITRE VI - ACTIONS EN JUSTICE

Article 36.- Par l'association des copropriétaires

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

Nonobstant l'article 3.86, §3 du code civil, 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.

Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ces droits.



Dans le cas de l'action menée par l'association des copropriétaires contre tous les copropriétaires qui n'ont pas approuvé décision de démolition et reconstruction totale de l'immeuble, tous les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires de cette action sont toujours à charge de l'association des copropriétaires sans participation des copropriétaires contre lesquels l'action est dirigée. Par dérogation à l'article 1017, alinéa 1er, du Code judiciaire, la condamnation aux dépens est toujours prononcée à charge de l'association des copropriétaires.

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.

Dans le cas visé à l'article 3.88, § 1er, 2°, in fine, et sauf si la décision est prise à l'unanimité de tous ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale, l'association des copropriétaires doit saisir le juge de paix, dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu. L'action est dirigée contre tous les copropriétaires qui, disposant du droit de vote à l'assemblée générale, n'ont pas approuvé la décision. L'exécution de la décision de l'assemblée générale est suspendue jusqu'à la décision judiciaire passée en force de chose jugée, constatant la légalité de la décision de l'assemblée générale.

En conséquence, aucun acte notarié en exécution de cette décision ne peut donc être passé durant cette période.

#### Article 37.- Par un copropriétaire

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

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

frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale, si elle lui cause un préjudice personnel.

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

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

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

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

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

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

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

Sauf dans le cas de l'action menée par l'association des copropriétaires contre tous les copropriétaires qui n'ont pas approuvé la décision de démolition et reconstruction totale de l'immeuble, 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

30 c. n. d. k.



copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement non fondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

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

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

#### Article 38.- 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 3.95 §5, alinéa 2, 2° du Code civil et au plus tard dans les quatre mois de l'assemblée générale.

#### Article 39.- Désignation d'un ou plusieurs administrateurs provisoires

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

#### Article 40.- Arbitrage

Est réputée non écrite toute clause qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant

l'application des articles 3.84 à 3.100 du Code Civil. Cela n'exclut pas l'application des articles 1724 et suivants du Code judiciaire sur la médiation ni celles des articles 1738 et suivants du Code judiciaire relatifs au droit collaboratif.

#### **CHAPITRE VII.- OPPOSABILITE - INFORMATIONS**

##### **Article 41. - 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

31<sup>è</sup>e n°



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 dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale :

1° en ce qui concerne *les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel*, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé à l'article 3.93 paragraphe 4 du Code Civil ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite par le syndic, par envoi recommandé; 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 notification;

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

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

#### **CHAPITRE VIII - CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ**

##### **Article 42- Conseil de copropriété**

L'assemblée générale des copropriétaires peut décider de 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 des voix des copropriétaires présents ou représentés. 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 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 des voix des copropriétaires présents ou représentés, 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.

## **CHAPITRE IX- COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES**

### Article 43.- Commissaires

L'assemblée générale 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.

32 ère note





Le syndic ne peut être au sein d'une même association de copropriétaires à la fois syndic et commissaire aux comptes.

#### **CHAPITRE X - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

##### Article 44. - Caractère impératif de la loi

Les dispositions des articles 3.84 à 3.100 du code civil sont impératives. 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 45. - Langues

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

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

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

##### Article 46.- 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 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 assemblée générale.

<b>DISPOSITIONS FINALES</b>
-----------------------------



### Mention légale

Le notaire soussigné a attiré l'attention des parties sur l'existence d'intérêts contradictoires ou d'éventuels engagements disproportionnés, et les a avisées qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Il en est fait mention au présent acte, conformément à la loi.

### Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit bureau compétent de 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'une partie privative aura été cédée 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.

### Election de domicile

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

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

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

### Destination des lieux

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

### EXPEDITION DE L'ACTE

L'original de l'acte sera conservé en l'étude du notaire instrumentant pour une période d'au moins cinquante (50) ans. Les parties ont été informées de la possibilité de pouvoir consulter cet acte en ligne, soit via [www.naban.be](http://www.naban.be), soit via [www.myminf.be](http://www.myminf.be), soit via [www.notaire.be/actes-notaries/mes-actes](http://www.notaire.be/actes-notaries/mes-actes). Le notaire soussigné attire

33<sup>e</sup> n°  
et dernier



l'attention des parties sur le fait que ce dernier a un caractère authentique et donc la même valeur probante qu'une copie signée par le notaire par courrier postale ou par voie électronique.

Les parties déclarent que ces options sont suffisantes.

Les parties déclarent avoir été également informées que le notaire soussigné adressera une copie officielle à première demande (mais seulement après l'accomplissement des formalités légales requises) à l'adresse postale ou électronique indiquée dans la demande. Une première copie sera toujours délivrée gratuitement.

IZIMI- coffre-fort numérique - accès à NABAN

Les comparants déclarent avoir été informés qu'un coffre-fort numérique est mis à leur disposition par la Fédération Royale du Notariat belge (Fednot) qu'ils peuvent ouvrir via la plateforme [www.izimi.be](http://www.izimi.be).

Par son coffre-fort numérique, chaque partie aura accès à la copie dématérialisée de son acte notarié conservée dans NABAN (=la source authentique des actes notariés - également à consulter par [notaire.be](http://notaire.be)).

Projet

Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte, le dix mars deux mil vingt-et-un (et des modifications le quatorze février deux mil vingt-trois) et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

**DONT ACTE**

Fait et passé en l'étude, date que dessus.

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

conformément à l'article 16 § 2 de la loi  
organique du Notariat 25 ventôse - 5 germinal  
an XI (16 mars 1803), le notaire instrumentant  
ajoute, en page 2 au point 1° après la date du  
cinq octobre mil neuf cent soixante-quatre,  
la mention suivante : "transcrit à la conservation  
des hypothèques de Diamant Volume 6401 n° 41  
du 10/10/1964."



**RESIDENCE « Haute Meuse »**  
**5500 Dinant, rue Ariste Caussin, 89**  
**DIVISION D'UNE ENTITE – DETERMINATION DES MILIEMES**

En vue de la division du lot appartenant à Monsieur Jacquemard Raphaël et Madame Fallay Angélique dans la Résidence « Haute Meuse » sise à 5500 Anseremme (Dinant), rue Ariste Caussin, 89, étant actuellement cadastré en nature de commerce, section B numéro 538 W P0015, en deux entités savoir un rez-de-chaussée commercial et un appartement, Maître Quentin DELWART, notaire associé à Havelange, établi comme suit la répartition des millièmes de l'entité initiale (100/1.000ièmes) :

-Les **locaux à usage commercial côté Lesse** (Lot 1) comportant :

- a) En propriété privative et exclusive : vaste surface commerciale, arrière-boutique avec débarras et coin cuisine, wc et deux grandes réserves en sous-sol décrites sous A-B au plan du sous-sol resté annexé à l'acte de base originaire.
- b) En copropriété et indivision forcée : 41,36 /1.000ièmes.

-Un **appartement côté Lesse** comportant :

- a) En propriété privative et exclusive : vaste salon salle-à-manger avec coin cuisine (l'ensemble donnant côté Meuse), hall, wc, salle de bain, une chambre et une pièce en façade à rue à usage de dressing ou de bureau, avec terrasse couverte à l'arrière du bâtiment s'étendant jusqu'à la limite formée par le mur extérieur des toilettes et son prolongement.
- b) En copropriété et indivision forcée : 58,64/ 1.000ièmes.

Méthode de fixation – Motivation

L'article 577-4 §1, alinéa 2 du Code civil stipule textuellement ce qui suit :

*« L'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, cette quote-part étant déterminée en tenant compte de leur valeur respective fixée en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d'un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre-expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier.*

*Ce rapport est repris dans l'acte de base. »*

En l'espèce, compte tenu de la destination et de l'aménagement de chacun des deux lots ainsi créés, les surfaces respectives desdits lots ont été prises en compte pour fixer les quotités de copropriété afférentes à chaque lot nouvellement créé.

Fait à Havelange, le 22 décembre 2020

« Varietur » par les parties  
notaire Quentin DELWART  
à Havelange, en annexe à l'acte de  
notre ministère du  
27/06/2023



HAUTE NEUSE  
89 Rue Courm  
5500 DINANT  
0838.800.174

Assemblée générale du 24.4.2023

1. Présence:

719 / 1000

M / A.

Dalle quorum atteint, l'assemblée générale peut  
valablement délibérer

2. Présidence:

Secrétariat:

3. A l'unanimité, l'assemblée générale approuve  
les statuts (voir annexe).

4. Vote

Les travaux de remise en état de la  
bitume ont été réalisés par la firme Polan.  
un appel de fonds de 3000 € sera lancé pour  
ce faire. Les travaux seront financés par la FR.

Vote devant

FIDELI SNC

Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES

Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 sauf le mercredi

Portail WEB -> [acpportail.com/bureau/level](http://acpportail.com/bureau/level)

[fideli@fideli.be](mailto:fideli@fideli.be) 081/30 56 41

IPI 500.713 - BCE 0471.429.797 - Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau par SMS: 0475/228742

ID	Copropriétaire	Lot	Quotités	Représenté	Signature
04491		A01	100 ✓		<i>[Signature]</i>
04497		A02	93		
04493		A-11	40 ✓		
04492		A11 + G03	93 ✓		
04495		A-12	50		
04494		A12 + G04	58 ✓		
04511		A13	65 ✓		
04498		A21 + G05	93 ✓		
04499		A22 + G06	43 ✓		
04510		A23 + G07	73 ✓		
04501		A31 + G08	83		
04512		A32	45 ✓		
04503		A33 + G09	58 ✓		
04504		A41 + G10	43 ✓		
04505		A42	48 ✓		
04506		G	3 ✓		
04507		G11	3		
06785		G12	3		
04509		G13-14	6		
			<b>1000</b>		

646 / 1000  
719

As N  
AT



AR 010541288500452621 220 181 459 367

AR 010541288500452621 220 181 459 373

AR 010541288500452621 220 181 459 368

AR 010541288500452621 220 181 459 374



HAUTE MEUSE  
Rue Caussin 89  
5500 DINANT

AR 010541288500452621 220 181 459 375

AR 010541288500452621 220 181 459 366

AR 010541288500452621 220 181 459 377

AR 010541288500452621 220 181 459 376

AR 010541288500452621 220 181 459 361

AR 010541288500452621 220 181 459 369

AR 010541288500452621 220 181 459 362

A la bonne attention de

AR 010541288500452621 220 181 459 363

AR 010541288500452621 220 181 459 370

AR 010541288500452621 220 181 459 364

AR 010541288500452621 220 181 459 371

AR 010541288500452621 220 181 459 365

AR 010541288500452621 220 181 459 372

**Objet : Convocation à l'assemblée générale extraordinaire de la copropriété HAUTE MEUSE du 24-04-2023**

.....,

Nous avons le plaisir de vous convier à l'Assemblée Générale Extraordinaire de la copropriété HAUTE MEUSE qui aura lieu le **24-04-2023 à 15h**, à 'Centre Culturel Dinant' Rue Grande 37 - 5500 Dinant.

Informations sur vos lots :

.....

Nombre de voix pour vos lots : ..... / 1000

L'ordre du jour étant le suivant :

**01- Vérification des présences, procurations**

- Point non soumis à un vote.

**02- Désignation du président et du secrétariat de l'assemblée générale**

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités totales)

**03- Approbation des statuts**

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités totales)

**04- Mise en conformité de la toiture**

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités totales)



FIDELI SNC

Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES

Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 sauf le mercredi

Portail WEB -> [acpportail.com/bureau/lievet](http://acpportail.com/bureau/lievet)

[fidel@fidel.be](mailto:fidel@fidel.be) 081/30 56 41

IPI 500.713 – BCE 0471.429.797 - Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau par

SMS:0475/228742





HAUTE MEUSE  
Rue Caussin 89  
5500 DINANT

## PROCURATION:

Je soussigné \_\_\_\_\_  
Belgique agissant en qualité de propriétaire des lots A21 + G05 (93) de la copropriété HAUTE  
MEUSE situé Rue Caussin 89, 5500 DINANT donne par la présente pouvoir à  
\_\_\_\_\_ demeurant au \_\_\_\_\_ ou à toute personne qu'elle  
entendra substituer à l'effet de me représenter à l'assemblée générale du syndicat des  
copropriétaires dudit immeuble, convoquée pour le 24-04-2023.

À cet effet

- Assister à ladite assemblée;
- Prendre part à toutes délibérations et à tous votes sur les questions à l'ordre du jour;
- Voter oui pour les questions ..... portées à l'ordre du jour;
- Voter non pour les questions ..... portées à l'ordre du jour;
- S'abstenir pour les questions ..... portées à l'ordre du jour;
- Signer toutes feuilles de présence et tous autres documents;
- Généralement faire le nécessaire, promettant d'avoir pour agréable et de ratifier tout ce qui aura été fait en mon nom.

À DINANT, le 10 AVRIL 2023

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

FIDELI SNC

Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES

Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 sauf le mercredi

Portail WEB -> [acpportail.com/bureau/level](http://acpportail.com/bureau/level)

[fideli@fideli.be](mailto:fideli@fideli.be) 081/30 56 41

IPI 500.713 – BCE 0471.429.797 - Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau par  
SMS:0475/228742



# Procuration pour assister à l'assemblée générale des copropriétaires

Procuration à fournir lors de l'assemblée générale.

Cette procuration peut être établie au nom de n'importe quel tiers, propriétaire ou non, à l'exception du syndic qui ne peut légalement pas être mandataire.

Je soussigné(e) Mme, Melle, M ..... propriétaire du ou  
des biens Appart 33/B2 ..... totalisant ..... quotités des parties communes, constituée  
comme mandataire Mme/Melle/M ..... afin de :

- me représenter à l'assemblée générale de l'association des copropriétaires de la Résidence Haute Meur 89 R. Coëssin qui se tiendra à ..... (lieu)  
Auselemme  
le ..... / ..... / ..... à ..... heures ;
- prendre part aux délibérations et exercer tous mes droits ;
- voter valablement en mon nom pour toutes les décisions figurant à l'ordre du jour de cette assemblée.

Ce mandat est général, sauf mes instructions de vote reprises ci-dessous et concernant les points suivants :

Tous les points

Date : ..... Signature précédée de la mention "Bon pour pouvoir"

Bon pour pouvoir

**87 §1 C. civ. :** Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations physiquement ou si la convocation le prévoit, à distance. Il peut se faire représenter par une personne à la condition d'en avvertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut être que le propriétaire ou un tiers, propriétaire ou non, à l'exception du syndic qui ne peut légalement pas être mandataire. En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est affectée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

**87 §5 C. civ. :** L'assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire. L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les propriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes. Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

**87 §6 C. civ. :** Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à cette 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 les parties communes. Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans les parties communes.

**87 §7 C. civ. :** Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non. La procuration désigne nommément le mandataire. La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Sauf disposition contraire, la procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale. Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés. Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il est titulaire et de celles de ses mandants n'excède pas 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété. Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

**87 §8 C. civ. :** Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf si la loi ou le règlement requiert une majorité qualifiée. Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

**87 §9 C. civ. :** Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestataire pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut intervenir personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

**87 §10 C. civ. :** Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté.



HAUTE MEUSE  
Rue Caussin 89  
5500 DINANT

## PROCURATION:

Je soussigné **RENIER Dominique** demeurant **Rue Caussin 89/15, 5500 DINANT Belgique** agissant en qualité de propriétaire des lots **A11 + G03 (93)** de la copropriété **HAUTE MEUSE** situé **Rue Caussin 89, 5500 DINANT** donne par la présente pouvoir à ..... demeurant au ..... ou à toute personne qu'elle entendra substituer à l'effet de me représenter à l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires dudit immeuble, convoquée pour le **24-04-2023**.

À cet effet

- Assister à ladite assemblée;
- Prendre part à toutes délibérations et à tous votes sur les questions à l'ordre du jour;
- Voter oui pour les questions ..... *Tout* ..... portées à l'ordre du jour;
- ~~Voter non pour les questions~~ ..... portées à l'ordre du jour;
- ~~S'abstenir pour les questions~~ ..... portées à l'ordre du jour;
- Signer toutes feuilles de présence et tous autres documents;
- Généralement faire le nécessaire, promettant d'avoir pour agréable et de ratifier tout ce qui aura été fait en mon nom.

À DINANT, le *18 avril 2023*

RENIER Dominique  
.....

FIDELI SNC

Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES  
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 sauf le mercredi

Portail WEB -> [acpportail.com/bureau/ievet](http://acpportail.com/bureau/ievet)

[fidel@fidel.be](mailto:fidel@fidel.be) 081/30 56 41

IPI 500.713 – BCE 0471.429.797 - Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau par  
SMS:0475/228742

**FIDELI**

---

**De:** [redacted]  
**Envoyé:** jeudi 20 avril 2023 08:12  
**À:** FIDELI  
**Objet:** Re :RE: Résidence Haute-Meuse+ déclaration sinistre

Bonjour monsieur Fievet,  
Oui vous pouvez donner ma procuration à madame Dejardin. Merci  
J'attends également les coordonnées de quelqu'un pour la porte d'entrée de l'appartement.  
Merci d'avance  
Bonne journée  
BàV

[redacted]

Bonjour,

Merci pour votre mail.

Puis-je donner votre procuration à un copropriété, Madame DEJARDIN Bénédicte par exemple !

D'avance, merci.

E [redacted]

[redacted]

Concerne:



**Mention d'enregistrement**

**eRegistration - Formalité d'enregistrement**

**Mention d'enregistrement**

Acte du notaire Quentin DELWART à Havelange le 27-06-2023, répertoire 2023/372

Rôle(s): 66 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE DINANT le vingt et un août deux mille vingt-trois (21-08-2023)

Référence ACP (5) Volume 000 Folio 000 Case 10915

Droits perçus: cinquante euros zéro eurocent (€ 50,00)

Le receveur

Mention d'enregistrement

Annex.-2023/372-DINANT\_AA

Annexe à l'acte du notaire Quentin DELWART à Havelange le 27-06-2023, répertoire 2023/372

Rôle(s): 3 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE DINANT le vingt et un août deux mille vingt-trois (21-08-2023)

Référence ASSP (6) Volume 000 Folio 100 Case 1968

Droits perçus: cent euros zéro eurocent (€ 100,00)

Le receveur

**Mention d'hypothèque**

**eRegistration - Formalité d'hypothèque**

**Mention d'hypothèque**

Acte du notaire Quentin DELWART à Havelange le 27-06-2023, répertoire 2023/372

Transcrit au bureau Sécurité juridique DINANT  
Le vingt-et-un août deux mille vingt-trois (21-08-2023)

Montant: deux cent quarante euros (€ 240,00)

Rétribution forfaitaire € 240,00

**Total € 240,00**

**Réf. : 31-T-21/08/2023-07117**

Le conservateur des hypothèques

---  
---