



## TITRE I : EXPOSE PREALABLE

La Comparante a exposé préalablement au notaire soussigné ce qui suit :

### (A) Description du bien

La Comparante est pleine propriétaire du bien immeuble suivant :

#### COMMUNE DE JETTE - troisième division

Une maison de rapport et d'habitation sise rue de l'Eglise Saint-Pierre, numéro 5, contenant en superficie suivant titre ancien nonante-quatre centiares cinquante-quatre dixmilliars (94ca 54dma), cadastrée selon titre section D numéro 229/G/5 pour une contenance de nonante-cinq centiares (95ca) et selon extrait cadastral récent section D numéro 229G5P0000 pour la même superficie.

Revenu cadastral global non indexé : mille deux cent quatre euros (€1.204,00).

Ci-après dénommée le « Complexe ».

### (B) Origine de propriété

La Comparante est propriétaire du bien ci-avant décrit pour l'avoir acquis de

██████████, en vertu d'un acte de vente reçu par les Notaires Géraldine ROLIN JACQUEMYNS, à Bruxelles, et Herman WYERS, à Koekelberg, le 15 mars 2018, transcrit au bureau de sécurité juridique de Bruxelles 3, le 22 mars suivant, sous le numéro de formalité 50-T-22/03/2018-03544.

██████████, en était lui-même plein propriétaire, pour l'avoir acquis en son nom personnel, en emploi de fonds propres, ██████████

██████████ ensemble à Wemmel, aux termes d'un acte de vente reçu par les Notaires André PHILIPS, à Koekelberg, et Luc VERHASSELT, à Wemmel, le sept décembre mil neuf cent nonante-neuf, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le 20 décembre suivant, volume 13042 numéro 14.

██████████ en étaient eux-mêmes propriétaires pour l'avoir acquis de ██████████

██████████ aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Luc VERHASSELT, prénommé, le vingt-neuf novembre mil neuf cent quatre-vingt-quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le onze décembre suivant, volume 9348 numéro 17.

### (C) Renseignements urbanistiques

Conformément aux articles 275 et 276/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), le notaire instrumentant a demandé à la Commune de Jette, de lui délivrer ces renseignements qui s'appliquent au Complexe.

La réponse de la Commune de Jette, en date du **18 février 2019**, stipule littéralement ce qui suit :

*« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du **20/11/2018** concernant le bien sis **rue de l'Eglise Saint-Pierre 5**, cadastré **21463D0229/00G005**, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat*

d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

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

**1) En ce qui concerne la destination :**

Le bien se situe :

- Au Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en **zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement** ;
- Dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS): **nihil**;
- Dans le périmètre du permis de lotir (PL): **nihil**;

Les zones et les prescriptions littérales du PRAS sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>. Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant [www.brugis.be](http://www.brugis.be), leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

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

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (**CoBAT**),
- Les prescriptions du **PRAS** précité ; Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (**CASBA**) est consultable à l'adresse internet suivante: <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm>
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;

Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

Le périmètre des PPAS, des PL et des RCU sont consultables sur le site internet suivant : [www.bruclis.be](http://www.bruclis.be), leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

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

/

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

- A ce jour, l'Administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris ;

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

- Le bien est situé en **zone de protection** (ou à défaut d'une telle zone, à moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrits sur la liste de sauvegarde suivant : **la gare de Jette ainsi que celle de la Maison communale de Jette;**

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).

Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.

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

/

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

/

**8) Autres renseignements :**

- Le bien **n'est pas** compris dans un **contrat de rénovation urbaine**;
- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de **l'état du sol** au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : [www.bruxellesenvironnement.be](http://www.bruxellesenvironnement.be) ;
- Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour **transport de produits gazeux** dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles;
- Le bien **se situe** en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation (**EDRLR**);
- Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre de la **Zone de Revitalisation Urbaine** ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRM ;
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru.
- **Pour plus de renseignements au sujet d'éventuelles taxes qui restent dues, prière de prendre contact avec notre service Gestion Financière et Comptable (tél. : 02/423.13.13/14).**

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

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

- **Autorisation / permis d'urbanisme / permis d'environnement / certificat : Urbanisme**
- Le bien fait l'objet d'un permis d'urbanisme **6279** délivré en date du **29/05/1931** pour "**des annexes et des modifications de la façade**".
- Le bien fait l'objet d'un courrier **AG 459-2011** pour "**des travaux sans autorisations**" (logement supplémentaire au 3<sup>e</sup> étage — le logement a été supprimé).
- Le bien fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.9320** délivré en date du **26/02/2013** pour "**le changement du rez-de-chaussée commercial en logement**".

Le propriétaire a reçu un courrier de notre part (dd. 07/03/2017) lui signalant le non-respect du permis d'urbanisme délivré. Il s'avère que la porte d'accès de l'ancien commerce à front de rue n'a toujours pas été remplacée selon les conditions du permis.

Nous vous signalons également que nous sommes toujours en attente de l'attestation de conformité du SIAMU (Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale) telle que requise dans les conditions du permis d'urbanisme délivré.

- Le bien fait l'objet d'un courrier **AG 104-2016** pour "**la chute de matériaux sur le trottoir présentant des risques pour les passants**".

#### **Environnement**

- Il n'y a pas de permis d'environnement en cours de validité pour le bien. Nous vous invitons à venir consulter nos archives (rue Léon Theodor 108, 3<sup>e</sup> étage, tous les lundi, mardi, mercredi et vendredi de 8h30 à 14h00 et le jeudi de 13h00 à 16h00).
- Pour plus d'informations, veuillez prendre contact avec la cellule Environnement au 02/422.31.51/55.

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

#### **2) En ce qui concerne :**

- La destination urbanistique licite de ce bien: **logement**
- La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien : **maison de rapport avec 3 unités de logement répartis comme suit:**

<b>Bâtiment</b>	<b>Localisation</b>	<b>Destination</b>	<b>Nombre</b>	<b>Commentaire</b>
Maison de rapport	Rez-de-chaussée	Logement	1	
	1 <sup>er</sup> étage	Logement	1	
	2 <sup>e</sup> étage	Logement	1	
	3 <sup>e</sup> étage	combles		

#### **3) En ce qui concerne les constats d'infraction**

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

**Observations complémentaires**

***Nous vous signalons que toute modification ultérieure des destinations et utilisations***

***urbanistiques précitées, du nombre et/ou de la répartition de logements doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme préalable et attirons votre attention sur le fait que les logements mis en location doivent être conformes au Code du Logement.***

***Lorsque l'affectation ou l'utilisation de tout ou partie d'un bien a été modifiée avant que cette modification soit soumise par la réglementation à l'obtention d'un permis d'urbanisme et sans que la situation modifiée ait fait l'objet d'un permis d'urbanisme, le renseignement est donné à titre indicatif. »***

(D) État du sol.

La Comparante reconnaît avoir été informée du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (l'« **IBGE** ») en date du **5 décembre 2018**, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatives à la parcelle ci-après décrite sur laquelle est érigé l'immeuble.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

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

La Comparante déclare qu'elle ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de ces attestations du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à leur connaissance et à l'exception de celles mentionnées dans les attestations de sol, aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur les biens susmentionnés faisant l'objet du présent Acte.

(E) Dépôts au rang des minutes.

La Comparante nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants qui constitueront les Annexes au présent Acte :

- Le rapport dressé par Monsieur Dewi LEVÉQUE, géomètre-expert immobilier ayant ses bureaux à 1000 Bruxelles, rue des Confédérés, 93, en date du 15 novembre 2018 et modifié en date du 29 mars 2019, le tableau des quotités et les plans.
- La réponse de la Commune du 18 février 2019.
- Copie de l'attestation du sol du 5 décembre 2018.

Ces plans, rapport, tableau des quotités et documents demeureront ci-annexés, sans qu'il en résulte une obligation de les transcrire.

Les plans du géomètre sont enregistrés auprès de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale sous la référence **21463/10135**.

La Comparante, en vue de procéder à la vente de tout ou partie de l'immeuble, nous a dès lors requis de dresser le présent Acte de Base et le

règlement de copropriété, lesquels forment ensemble les Statuts de l'Immeuble dénommé « Résidence Eglise Saint-Pierre, 5 » qui est placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée d'immeubles selon les articles 577-3 et suivants du Code civil.

(F) Le présent Acte est constitué :

- De l'acte de base, comprenant la description de l'Immeuble, sa division en Parties Communes ainsi que la fixation de la quote-part des Parties Communes afférentes à chaque Entité privative
- Du règlement de copropriété ;
- Du règlement d'ordre intérieur.

Ces documents forment ensemble les statuts de l'Immeuble qui est ainsi juridiquement créé. Ils se complètent et forment un tout ; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

À ces statuts viendront éventuellement s'adjoindre ultérieurement des actes complémentaires ou modificatifs de ces statuts, et des décisions de l'Assemblée Générale.

## **TITRE II : ACTE DE BASE**

### **CHAPITRE I : DIVISION DE L'IMMEUBLE**

#### **1 Définitions**

**1.1** « **Acte** » : le présent acte.

**1.2** « **Article** » : signifie un article de l'Acte.

**1.3** « **Assemblée Générale** » : désigne l'assemblée regroupant tous les Copropriétaires de l'Immeuble.

**1.4** « **Association** » signifie l'association de tous les Copropriétaires de l'Immeuble.

**1.5** « **CoBAT** » : signifie le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire coordonné par l'Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 avril 2004.

**1.6** « **Comparante** » : signifie la [REDACTED].

**1.7** « **Immeuble** » a la signification précisée à l'Article 2.

**1.8** « **Copropriétaire** » : désigne le titulaire d'un droit de propriété, ou d'un autre droit réel portant sur une (ou plusieurs) Entité Privative faisant partie de l'Immeuble.

**1.9** « **Esthétique Générale** » : signifie l'ensemble des caractéristiques ou des éléments, communs ou privatifs, qui déterminent l'apparence et le style de l'Immeuble vu de l'extérieur.

**1.10** « **Entité(s) Privative(s)** » a la signification précisée à l'Article 3.

**1.11** « **Parties Communes** » : désigne les parties desservant l'ensemble de l'Immeuble telles que limitativement énumérées.

#### **2 Description générale de l'Immeuble**

L'Immeuble est dénommé « Résidence Eglise Saint-Pierre, 5 » généralement et se composera de 8 Entités Privatives :

- 3 appartements au rez-de-chaussée et aux étages;
- 5 caves au sous-sol.

Ci-après l'« *Immeuble* ».

### **3 Mise sous le régime de la copropriété forcée**

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

- d'une part, en parties privatives appelées « appartement », « cave » ou, de manière générale, « Entité Privative » qui seront la propriété exclusive de leur propriétaire ;
- d'autre part, en Parties Communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des Copropriétaires. Elles seront divisées en mille/millièmes (1.000/1.000<sup>èmes</sup>) indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables des Entités Privatives.

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

Les Parties Communes appartiennent indivisément aux Copropriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée ci-après. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'Association. Les actes relatifs uniquement aux Parties Communes seront transcrits au Bureau Sécurité Juridique compétent exclusivement au nom de l'Association.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou toute constitution de droits réels grevant une Entité Privative emportera non seulement aliénation ou charge de l'Entité Privative mais aussi de la quote-part des Parties Communes qui y est inséparablement attachée.

### **4 Description des Parties Communes**

#### **4.1 Remarques générales**

**4.1.1** Les Parties Communes sont celles dont la propriété appartient indivisément à tous les Copropriétaires, chacun pour une fraction.

Conformément à la loi, les Parties Communes ne sont point sujettes à partage. Sauf les exceptions prévues par la loi, elles ne peuvent être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec l'Entité Privative dont elles sont l'accessoire et seulement pour la quote-part attribuée à cette Entité Privative dans les Parties Communes.

Ces éléments resteront donc en copropriété et indivision forcée entre les Copropriétaires, dans la proportion de leurs quotes-parts dans les Parties Communes telles que fixées par le présent Acte.

Toute aliénation d'une Entité Privative entraîne de ce fait l'aliénation de la part indivise dans les Parties Communes qui en est l'accessoire indissoluble.

L'hypothèque ou tout droit réel établi sur une Entité Privative grève de plein droit la quote-part de ceux-ci dans les Parties Communes.

Les Parties Communes sont constituées des éléments de l'Immeuble qui en raison même de leur statut de copropriété ne peuvent faire l'objet d'appropriation exclusive, comme étant affectés à l'usage commun, structurel ou fonctionnel, des Entités Privatives formant l'Immeuble.

#### **4.2 Descriptions**

Les Parties Communes sont constituées des éléments affectés à l'usage exclusif de tous les Copropriétaires possédant une Entité Privative dans l'Immeuble.

Sans que cette énumération soit limitative et sans préjudice de l'énumération reprise par ailleurs, les éléments suivants forment également une Partie Commune de l'Immeuble.

**4.2.1 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 entier ; il est commun même dans la mesure où il est situé dans une Entité Privative.

**4.2.2 Murs intérieurs séparant des Entités Privatives**

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

**4.2.3 Murs séparant Entités Privatives et Parties Communes**

Le mur séparant une Entité Privative de Parties Communes doit être considéré comme mitoyen.

**4.2.4 Murs (revêtements et enduits)**

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

**4.2.5 Plafonds et planchers - Gros œuvre**

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

**4.2.6 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.

**4.2.7 Toit**

Le toit est un élément commun, tant à l'avant qu'à l'arrière. Il comprend l'armature, le hourdage 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 à usage commun.

**4.2.8 Terrasses à l'arrière des premier et deuxième étages**

Les terrasses à l'arrière des premier et deuxième étages sont un élément commun, dont la jouissance est consentie à titre privatif et exclusif respectivement aux Lot 2 et Lot 3.

**4.2.9 Toiture plate du deuxième étage**

La toiture plate au-dessus de la cuisine de l'appartement-duplex du deuxième étage est un élément commun, dont la jouissance est consentie à titre privatif et exclusif au Lot 3.

**4.2.10 Façades**

La façade est un gros mur et, par conséquent, une Partie Commune.

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

**4.2.11 Escaliers, et coursives**

Les escaliers et coursives externes sont communs. Le terme « *escalier* » doit être entendu 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, la rampe, les balustrades ; 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.

#### 4.2.12 **Canalisations - Raccordements généraux**

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

- Font exception les canalisations à usage exclusif d'une Entité Privative, mais uniquement en ce qui concerne :
  - la section située à l'intérieur de l'Entité Privative desservie ; et,
  - la section se trouve à l'extérieur de l'Entité Privative mais est exclusivement à son usage, par exemple les conduites particulières de l'eau, du gaz, de l'électricité et du téléphone.

#### 4.2.13 **Électricité – Télédistribution – Antennes**

Constitue une Partie Commune l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre portes automatique, ...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les dégagements du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs ainsi que les locaux destinés.

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).

Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

#### 4.2.14 **Locaux à usage commun**

Sont également Parties Communes l'entrée commune, et la Cave n° 1 au sous-sol, qui va accueillir les compteurs d'énergie (électricité)

Il est entendu que le ou les locaux en question doivent rester affectés aux fins projetées.

#### 4.2.15 **Cour**

La cour est commune, sa jouissance est consentie à titre privatif et exclusif au Lot 1.

#### 4.2.16 **Fenêtres**

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets et persiennes sont des parties privatives, à l'exception des fenêtres et portes-fenêtres des Parties Communes qui sont elles-mêmes des Parties Communes, sans préjudice des décisions de l'Assemblée Générale, cette dernière étant exclusivement compétente en matière d'harmonie des façades de l'Immeuble.

### 5 **Description des Entités Privatives.**

Les Entités Privatives sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans ci-annexés. Les quotes-parts dans les Parties Communes sont fixées conformément au tableau des quotités ci-joint.

Sont parties privatives, les parties de l'Entité 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 Entités Privatives 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 de l'Entité Privative soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'Entité Privative et qui sert à son usage exclusif.

## **5.1 Au niveau du sous-sol**

5.1.1 L'Entité Privative **Lot 4** dénommée « Cave n° 2 » (Numéro parcellaire D 229 M 5 P0004), comprenant :

- (i) en propriété privative et exclusive : la cave avec sa porte ;
- (ii) en copropriété et indivision forcée : 6/1.000<sup>èmes</sup> indivis des Parties Communes.

5.1.2 L'Entité Privative **Lot 5** dénommée « Cave n° 3 » (Numéro parcellaire D 229 M 5 P0005), comprenant :

- (i) en propriété privative et exclusive : la cave avec sa porte ;
- (ii) en copropriété et indivision forcée : 6/1.000<sup>èmes</sup> indivis des Parties Communes.

5.1.3 L'Entité Privative **Lot 6** dénommée « Cave n° 4 » (Numéro parcellaire D 229 M 5 P0006), comprenant :

- (i) en propriété privative et exclusive : la cave avec sa porte ;
- (ii) en copropriété et indivision forcée : 5/1.000<sup>èmes</sup> indivis des Parties Communes.

5.1.4 L'Entité Privative **Lot 7** dénommée « Cave n° 5 » (Numéro parcellaire D 229 M 5 P0007), comprenant :

- (i) en propriété privative et exclusive : la cave avec sa porte ;
- (ii) en copropriété et indivision forcée : 5/1.000<sup>èmes</sup> indivis des Parties Communes.

5.1.5 L'Entité Privative **Lot 8** dénommée « Cave n° 6 » (Numéro parcellaire D 229 M 5 P0008), comprenant :

- (i) en propriété privative et exclusive : la cave avec sa porte ;
- (ii) en copropriété et indivision forcée : 5/1.000<sup>èmes</sup> indivis des Parties Communes.

## **5.2 Au niveau du rez-de-chaussée**

5.2.1 L'Entité Privative dénommée **LOT 1**, (Numéro parcellaire D 229 M 5 P0001), étant un appartement et comprenant :

- (i) en propriété privative et exclusive :
  - au niveau du rez-de-chaussée : une chambre, un living, un séjour avec cuisine, un dressing, une salle de bains, aéra ;
  - la jouissance privative et exclusive de la cour ;
- (ii) en copropriété et indivision forcée : 276/1.000<sup>èmes</sup> indivis des Parties Communes.

## **5.3 Au niveau du premier étage**

5.3.1 L'Entité Privative dénommée **LOT 2**, (Numéro parcellaire D 229 M 5 P0002), étant un appartement et comprenant :

- (i) en propriété privative et exclusive :
  - deux chambres, une salle à manger, une cuisine, une salle de bains ;
  - la jouissance privative et exclusive de la terrasse ;
- (ii) en copropriété et indivision forcée : 274/1.000<sup>èmes</sup> indivis des Parties Communes.

#### **5.4 Au niveau des deuxième et troisième étages**

5.4.1 L'Entité Privative dénommée **LOT 3** (Numéro parcellaire D 229 M 5 P0003) étant un appartement-duplex et comprenant :

- (i) en propriété privative et exclusive :
  - au deuxième étage : une cuisine, une salle à manger, une salle de bains, deux chambres, le dégagement de l'escalier depuis le palier du premier étage ;
  - la jouissance privative et exclusive de la terrasse et de la toiture plate du deuxième étage ;
  - au troisième étage : trois mansardes, le dégagement de l'escalier.
- (ii) en copropriété et indivision forcée : 423/1.000<sup>èmes</sup> indivis des Parties Communes.

Chaque Entité Privative implantée au sein de l'Immeuble formera une entité juridique dans le chef de son (ses) propriétaire(s), constitutive d'un ensemble indivisible avec comme accessoire inséparable la quote-part lui afférente dans les Parties Communes.

#### **6 Rapport motivé concernant le calcul des quotités**

En vertu de l'article 577-4, § 1<sup>er</sup>, deuxième alinéa du Code civil, un rapport motivant la répartition des quotités dans les Parties Communes a été établi.

Ce rapport restera annexé aux présentes comme dit ci-avant.

Conformément à la loi, la répartition des quotités dans les Parties Communes a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie au sol nette, de son affectation et de sa situation.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'un des éléments composant l'Immeuble ou par suite de toutes autres circonstances, sous réserve de la fusion ou la division d'une Entité Privative, ladite répartition des quotes-parts telle qu'elle est établie aux présentes ne peut être modifiée que par décision de l'Assemblée Générale prise à l'unanimité des voix de tous les Copropriétaires, sous réserve du droit temporaire réservé à Comparante et ses ayants-droit de modifier l'Acte de Base, tel que stipulé ci-après.

Toutefois :

- tout Copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix de rectifier ladite répartition des quotes-parts, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées au Complexe.
- lorsque l'Assemblée Générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de ladite répartition dans les cas où cette modification est nécessaire. Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'Assemblée Générale. Ce rapport sera annexé à (aux) l'acte(s) modificatif(s).

La nouvelle répartition des quotes-parts dans les Parties Communes de l'Immeuble sera constatée par acte authentique à recevoir par le notaire désigné par l'Assemblée Générale.

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

À chaque Entité Privative issue de cette division, seront rattachés des quotités indivises dans les Parties Communes.

## **CHAPITRE II : SERVITUDES**

### **7 Servitudes conventionnelles et par destination du père de famille**

La division de l'Immeuble peut amener entre les diverses Entités Privatives ainsi constituées, l'existence d'un état de choses constitutif de servitudes si ces Entités Privatives appartiennent à des Copropriétaires différents.

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

Il est notamment ainsi :

- des vues et jours qui pourraient exister ;
- des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduares, d'égouts, etcetera ;
- du passage des conduits, tuyauteries, câbles, raccordements divers, de toute nature, nécessaires aux différentes Entités Privatives ou au service de l'Immeuble et de l'accès à ceux-ci. Ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci ;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur une Entité Privative au profit d'une autre, que révéleront les plans ou encore l'usage des lieux.

Sans préjudice à l'article 710<sup>bis</sup> du Code civil, il est expressément convenu que les servitudes auront un caractère perpétuel et qu'elles ne sauraient être modifiées, restreintes, altérées ou supprimées sans le consentement de toutes parties intéressées.

## **TITRE III : REGLEMENT DE COPROPRIETE**

### **CHAPITRE I : EXPOSE GENERAL**

#### **8 Statut juridique**

L'Acte de Base et le règlement de copropriété forment ensemble les statuts de l'Immeuble.

Ils obligent tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété, ainsi que leurs ayants droit et ayants cause à quelque titre que ce soit, sans préjudice aux actions en justice visées à l'article 577-9 du Code civil.

Ces statuts règlent tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et, éventuellement, la reconstruction de l'Immeuble. Ils contiennent les dispositions applicables au Complexe et réglant tout ce qui concerne la description des droits et obligations de chaque Copropriétaire quant aux Parties Communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges communes. Ils règlent également les droits et obligations de chaque Copropriétaire quant aux Parties Communes et parties privatives.

Les dispositions aux présentes et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les Copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels et futurs de tout ou partie d'une Entité Privative au sein de l'Immeuble. Elles ne pourront être modifiées que par une décision de

l'Assemblée Générale prise dans le respect de la loi et les présents statuts. Elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent Acte au bureau des hypothèques compétent.

Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'Immeuble aux conditions prévues à l'article 577-10 du Code civil.

Toute modification à l'acte de base et/ou au règlement de copropriété devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à transcription.

L'Association est dotée de la personnalité juridique.

**9 Division de l'Immeuble en Parties Communes et Entités Privatives**

L'Immeuble comporte, d'une part, des Parties Communes dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions des statuts ou par décision de l'Assemblée Générale, à tous les Copropriétaires de l'Immeuble pour une quote-part, et d'autre part, des parties privatives, dont chacun des Copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif.

**10 Mode de calcul des quotes-parts**

Les Parties Communes sont réparties en 1.000/1.000<sup>èmes</sup> (mille/millièmes) qui seront attribuées à toutes les Entités Privatives de l'Immeuble, le tout en proportion de la valeur respective de chaque Entité Privative, selon les critères légaux et reprises dans le rapport motivé dont question ci-avant.

**CHAPITRE II : PARTIES COMMUNES**

**11 Parties communes - principes**

Les Parties Communes sont divisées en quotités attribuées aux Entités privatives.

Cette répartition sera acceptée irrévocablement par tous les Copropriétaires comme définitive, quelles que soient les modifications apportées aux Entités Privatives pour améliorations, embellissements ou autre.

Les Parties Communes ne pourront jamais, vu leurs indivisibilité et destination, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation, sauf toutefois le cas de sinistre total, ainsi qu'il est expliqué aux Articles 46 et suivants.

Les Parties Communes sont l'accessoire d'une Entité Privative, et ce seulement pour la quote-part attribuée à cette Entité Privative dans les Parties Communes.

**12 Situation juridique des Parties Communes**

Les Parties Communes appartiennent indivisément aux Copropriétaires dans la proportion de leur quote-part dans celles-ci telle qu'indiquée aux présentes.

En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'Association.

**13 De la jouissance des Parties Communes**

**13.1** Sous réserve du § 10 de l'article 577-2 du Code civil, les Copropriétaires ou Occupants ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune.

Sans faire préjudice à ce qui est stipulé dans le règlement d'ordre intérieur, Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de leurs Copropriétaires et Occupants.

Est incompatible avec ces principes notamment le fait, pour un Copropriétaire ou Occupant, d'encombrer de quelque manière que ce soit les halls, escaliers, paliers et couloirs communs ou d'y effectuer des travaux de ménage tels que battage et brossage de tapis, literies et habits, étendage de linge, nettoyage de meubles ou ustensiles, cirage de chaussures, travaux de bricolage.

Les Copropriétaires ou Occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Ils éviteront de traîner dans les Entités Privatives, des tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

Cette clause n'est pas de style, mais de stricte application.

Pour autant qu'elles intéressent la Copropriété l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités nécessaires des Copropriétaires sont soumises aux prescriptions du règlement d'ordre intérieur.

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

- 13.2** Il est attribué, à titre de servitude, au LOT 1 du rez-de-chaussée l'usage et la jouissance exclusifs, privatifs des Parties Communes aménagées en cour. Cette servitude d'usage et de jouissance privatifs et exclusifs de la cour ne peut être séparée de l'Entité Privative à laquelle elle se trouve attachée et dont elle forme un accessoire.

Le Copropriétaire ou Occupant du LOT 1 a l'obligation d'entretenir cette cour.

- 13.3** Il est attribué, à titre de servitude, respectivement aux LOT 2 et LOT 3 des premier et deuxième et troisième étages l'usage et la jouissance exclusifs, privatifs des terrasses Parties Communes à l'arrière de l'appartement. Cette servitude d'usage et de jouissance privatifs et exclusifs des terrasses ne peut être séparée de l'Entité Privative à laquelle elle se trouve attachée et dont elle forme un accessoire.

Le Copropriétaire ou Occupant des LOTS 2 et 3 a l'obligation d'entretenir ces terrasses.

- 13.4** Il est attribué, à titre de servitude, au LOT 3 des deuxième et troisième étages l'usage et la jouissance exclusifs, privatifs de la toiture plate du deuxième étage faisant partie des Parties Communes.

Cette servitude d'usage et de jouissance privatifs et exclusifs de la toiture plate ne peut être séparée de l'Entité Privative à laquelle elle se trouve attachée et dont elle forme un accessoire.

Le Copropriétaire ou Occupant du LOT 3 a l'obligation d'entretenir cette toiture plate (qu'elle pourra aménager en terrasse sans demander le visa de la copropriété et moyennant les autorisations administratives et urbanistiques à ce nécessaires, comme stipulé ci-après).

#### **14 Transformations aux Parties Communes**

Les travaux de modifications aux Parties Communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le Syndic, ne peuvent être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'Assemblée Générale et sous la surveillance de l'architecte désigné par l'Assemblée Générale.

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.

Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus à l'architecte, ingénieur ou technicien sont à la charge du ou des Copropriétaires faisant exécuter les travaux.

En outre, l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale ne dégage pas le ou les Copropriétaires à charge de qui les travaux sont exécutés, des dommages

directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux pourraient entraîner tant aux Entités Privatives qu'aux Parties Communes.

Par exception à ce qui précède, il est expressément stipulé que le Copropriétaire ou Occupant du Lot 3 pourra aménager, à ses frais, et dans les règles de l'art, la toiture plate du deuxième étage en terrasse sans avoir à demander l'autorisation expresse de l'Assemblée Générale mais moyennant les autorisations administratives et urbanistiques (permis) à ce nécessaires .

## **15 Travaux aux Parties Communes**

Les réparations et travaux aux Parties Communes sont supportés par les Copropriétaires, suivant les quotes-parts de chacun dans les Charges Communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes ; et,
- réparations non urgentes.

### **15.1 Réparations urgentes**

Le Syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir demander l'autorisation de l'Assemblée Générale. Les Copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle. Sont assimilés à des réparations urgentes tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans le "Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments" (C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en considération.

### **15.2 Réparations ou travaux non urgents**

Ces travaux peuvent être demandés par le Syndic Particulier ou un Copropriétaire, le cas échéant en application de l'article 557-2, § 10 du Code civil.

Ils sont soumis à l'Assemblée Particulière la plus proche.

Une fois approuvés par l'Assemblée Générale ils sont alors obligatoires pour tous.

### **15.3 Mise en concurrence**

Le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire est égal à cinq mille euros.

Une mise en concurrence n'est pas requise pour les actes et travaux visés à l'article 577-8, § 4, 4° du Code civil.

## **16 Servitudes relatives aux travaux**

Si le Syndic le juge nécessaire, les Copropriétaires doivent donner accès, par leurs Entités Privatives (occupées 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 Entités Privatives, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métier exécutant des réparations et travaux nécessaires aux Parties Communes ou aux Entités Privatives appartenant à d'autres Copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec célérité et propreté.

Si les Copropriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur Entité Privative 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 Entités Privatives si la chose est nécessaire.

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

Les Copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux Parties Communes Particulières 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 aux Entités Privatives.

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.

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 tour.

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux, du matériel ou autres seront strictement délimités par le Syndic. Le Copropriétaire responsable des travaux est tenu de remettre en état parfait 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.

**17 Nettoyage des Parties Communes**

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 et par les autorités administratives.

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, rampe.

**18 Esthétique Générale de l'Immeuble**

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'Immeuble, même s'il s'agit de choses privatives ou à usage privatif, ne pourra être modifié que par décision de l'Assemblée Générale, et, pour autant qu'il s'agisse de l'architecture des façades, avec l'accord de l'Architecte, ou à défaut et en cas d'urgence par le Syndic.

**CHAPITRE III : PARTIES PRIVATIVES**

**19 Définition des parties privatives**

Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire, et constitutives de l'Entité Privative.

Les Parties privatives ont été plus amplement décrites à l'Article 5.

**20 De la jouissance des Entités Privatives**

Chacun des Copropriétaires ou Occupants a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par (i) le présent règlement, (ii) le règlement d'ordre intérieur, et ce à la condition de ne pas nuire aux droits des autres Copropriétaires ou Occupants, et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité, l'étanchéité, l'isolation ou l'harmonie de l'Immeuble, ni la tranquillité de ses Occupants.

Dans les parties privatives, chaque Copropriétaire restera libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls et dans les limites fixées par le règlement de copropriété, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins ou les autres Copropriétaires et Occupants, ou encore à compromettre la solidité, l'étanchéité, la salubrité, l'harmonie, l'Esthétique Générale ou la sécurité de l'Immeuble.

Ces travaux ne pourront, sous peine d'indemnisation couvrant les frais de réparation, de remise en état, frais annexes et dommages et intérêts éventuels :

- ni endommager, de quelque manière que ce soit, les gaines, conduites, tubages ou tuyauteries ;
- ni avoir pour effet d'utiliser l'un ou l'autre de ces éléments pour un usage auquel il n'est pas spécifiquement destiné, dans le strict respect des règles de l'art.

Ces travaux ne pourront se faire que dans le respect le plus strict des normes relatives à la sécurité incendie.

Sauf s'il s'agit de travaux touchant à la structure de l'Immeuble, à des murs communs ou mitoyens, ou pouvant mettre en cause la stabilité, la solidité, l'étanchéité, l'isolation ou l'Esthétique Générale de l'Immeuble, pour lesquels l'assentiment écrit d'un architecte, ou à son défaut et en cas d'urgence d'un architecte désigné par le Syndic est requis, chacun pourra modifier comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux, et cela 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 Copropriétaires. La totalité des coûts occasionnés par ces travaux, y compris les honoraires d'architecte et éventuellement d'experts ainsi que les frais d'administration et les frais de modifications éventuelles des statuts de l'Immeuble, sera à la charge du Copropriétaire maître d'ouvrage.

Il est interdit aux Copropriétaires de les diviser en plusieurs Entités Privatives, sauf autorisation de l'Assemblée Générale, mais il est permis de réunir plusieurs Entités Privatives en une seule et de la diviser ensuite pour reconstituer les Entités Privatives initiales telles qu'elles existaient originairement.

Il est interdit aux Copropriétaires et Occupants de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'Assemblée Générale.

Lorsqu'un Copropriétaire ou Occupant négligent d'effectuer dans leur propriété des travaux d'entretien, de maintenance ou de réparation et exposent, par leur inaction, les Parties Communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le Syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais, risques et périls du Copropriétaire ou Occupant en défaut, aux travaux urgents dans ces locaux privatifs, quinze jours après une mise en demeure restée infructueuse. Les Copropriétaires ou Occupants sont tenus de donner libre accès à leurs locaux pour permettre la réalisation de ces travaux. À défaut, le Syndic est autorisé aux termes des présents statuts à recourir aux soins d'un huissier de justice assisté d'un serrurier pour accéder à l'Entité Privative concernée, aux frais, risques et périls du Copropriétaire ou Occupant défaillant.

## **21 Modifications des Entités Privatives**

Il est interdit aux Copropriétaires de les diviser leur de Entités Privatives, sauf autorisation de l'Assemblée Générale.

Le Copropriétaire de deux Entités Privatives situées l'une au-dessus de l'autre et se touchant par plancher et plafond, ou de deux Entités Privatives l'un à côté de l'autre, peut les réunir en une seule Entité Privative. En ce cas, les quotes-parts dans les choses et dépenses communes afférentes aux deux Entités Privatives sont cumulées.

Cette transformation peut se faire pour autant qu'elle soit effectuée dans les règles de l'art et qu'elle respecte les droits d'autrui, tant pour les Entités Privatives que pour les Parties Communes.

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

Après avoir réuni deux Entités Privatives, il est permis ensuite de les diviser à nouveau, moyennant respect des mêmes conditions que celles prévues pour la réunion des Entités Privatives.

## **22 Portes palières**

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs, aux divers Entités privatives, sont privatives. Toutefois, pour le remplacement ou les travaux de peinture des faces extérieures de ces portes, il y a lieu de se référer aux principes énoncés au point relatif à l'harmonie de l'Immeuble.

## **23 Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes**

Le remplacement des fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes privatifs constituent des charges privatives à chaque Entité Privative.

Toutefois, afin d'assurer une parfaite harmonie, 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.

## **24 Limites de la jouissance des parties privatives**

### **24.1 Esthétique Générale de l'Immeuble**

Il est renvoyé à l'Article 18.

### **24.2 Location**

Le Copropriétaire pourra donner son Entité Privative en location.

Il 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.

Le type de location est libre et n'est jamais soumis à l'approbation d'un autre copropriétaire ou de l'assemblée générale de la copropriété. Les colocations, locations meublées, saisonnières ou touristiques (type « *Airbnb* ») sont explicitement autorisées, sous réserve des autorisations administratives éventuellement à ce requises.

### **24.3 Logements**

Les logements étant destinés exclusivement, en principe, à l'usage de logement, l'exercice d'une activité professionnelle libérale modifiant cette destination ne pourra se faire que sous la seule responsabilité du Copropriétaire de l'Entité Privative, le cas échéant, moyennant autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du Syndic par lettre recommandée, quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

L'exercice d'une profession libérale ne pourra jamais troubler la jouissance des autres Occupants.

#### **24.4 Caves**

Les caves ne pourront être vendues qu'à des personnes étant déjà propriétaires d'un logement dans l'Immeuble.

Les caves ne pourront être louées qu'à des personnes étant déjà propriétaires ou locataires dans l'Immeuble.

### **CHAPITRE IV : CHARGES ET RECETTES COMMUNES GENEREES PAR LES PARTIES COMMUNES**

#### **25 Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes**

Les charges communes incombent à tous les Copropriétaires en fonction des quotes-parts telles que stipulées dans le rapport du géomètre et reprises dans le tableau ci-dessous.

Identification du LOT	Nombre de quotités charges
Lot 1 – Appartement rez-de-chaussée	276
Lot 2 – Appartement 2 <sup>ème</sup> étage	274
Lot 3 – Appartement 3 <sup>ème</sup> étage	423
Lot 4 – Cave n°2	6
Lot 5 – Cave n°3	6
Lot 6 – Cave n°4	5
Lot 7 – Cave n°5	5
Lot 8 – Cave n°6	5
	1.000/1.000

Les charges communes sont, de façon générale, les dépenses nécessaires à l'entretien et à la réparation des Parties Communes, les frais de consommation des installations communes et équipements collectifs, les indemnités dues par la copropriété constituée en faute, les primes des polices d'assurance souscrite pour l'ensemble de la Copropriété et pour couvrir la responsabilité civile de l'Association, les frais de reconstruction de l'Immeuble détruit.

L'énumération qui précède est exemplative et non limitative.

Outre ce qui est dit ci-dessus, les charges communes, générées par les Parties Communes, comprennent notamment :

- (i) quant au terrain (sol et sous-sol) : les éventuels coûts qui pourraient être générés par la législation applicable en matière de pollution de sol, sous-sol et eaux souterraines.
- (ii) les charges afférentes à l'ensemble des Parties Communes ci-avant limitativement énumérées.
- (iii) l'ensemble des frais droits et honoraires du Syndic et/ou du Syndic provisoire.
- (iv) les frais d'assurances commune contre l'incendie et les périls connexes.
- (v) les frais d'entretien, de maintenance et de renouvellement des Parties Communes.

Chaque Copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts reprises ci-avant. 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.

- 26 Répartition des charges communes**
- 26.1 Principe**  
Les charges communes se répartissent entre tous les Copropriétaires, dans la proportion de la quote-part respective telle que reprise au tableau ci-avant.
- 26.2 Impôts**  
À moins que les impôts relatifs au Complexe ne soient établis directement une des Entités Privatives, les impôts seront réputés charges communes.
- 26.3 Responsabilité du fait de l'Immeuble**  
La responsabilité du fait du bâtiment concernant la Copropriété (article 1386 du Code civil) et, de façon générale, toutes les charges générées à raison de l'existence de l'Immeuble se répartissent suivant la règle de principe établie ci-dessus, pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de charges générées par les Parties Communes et sans préjudice au recours que l'Association pourrait avoir contre celui dont la responsabilité serait engagée, tiers, ou Copropriétaire d'une Entité Privative.
- 26.4 Augmentation des charges**  
Dans le cas où un Copropriétaire augmenterait les charges communes pour son compte personnel, il devra supporter seul cette augmentation.
- 26.5 Répartition pratique des charges communes**  
Il incombe au Syndic de l'Immeuble de procéder à la répartition des charges communes.  
Cette répartition se fera par lui ou ses services suivant les règles arrêtées ci-après.
- 27 Provision, établissement des comptes de copropriété relatifs aux charges communes, règlement et recouvrement des charges communes**
- 27.1 Provision**  
Le Syndic est autorisé, pour faire face aux dépenses courantes tombant dans la définition des charges communes, à réclamer aux Copropriétaires une provision dont le montant est fixé par l'Assemblée Générale, mais qui en toute hypothèse devra permettre de couvrir au minimum le montant semestriel total des charges communes, en prenant comme période de référence, celle de la même période de six mois de l'année précédente, le tout de façon à garantir au maximum la fourniture des services généraux ayant générés les dites charges communes, en toutes circonstances.
- 27.2 Établissement des comptes de copropriété relatifs aux charges communes**  
Le compte des charges communes est établi annuellement, de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par Arrêté Royal.  
Les comptes de gestion du Syndic sont présentés à l'approbation de l'Assemblée Générale annuelle, par ce dernier, qui en reçoit décharge s'il échet.  
Ces comptes annuels du Syndic à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale, sont clôturés en fin d'année comptable, dont la date est fixée par décision prise en Assemblée Générale.  
Le Syndic devra les joindre à la convocation des Copropriétaires à l'Assemblée Générale ordinaire et devra le cas échéant les soumettre à l'examen du conseil général de copropriété, lequel devra vérifier ces comptes avec les pièces justificatives. Le conseil général de copropriété devra établir un rapport à l'Assemblée Générale en formulant leurs propositions.

Les comptes de l'Association doivent être établis de manière claire, précise et détaillée. Le Syndic peut tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de la trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, ainsi que les créances et les dettes. L'Assemblée Générale peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.

Le Syndic détermine la quote-part de chaque Copropriétaire dans ces comptes annuels en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

Les Copropriétaires signaleront aux membres du conseil général de copropriété, les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

### **27.3 Règlement des charges communes**

Le règlement des charges communes incombant à un Copropriétaire doit se faire, au plus tard dans la quinzaine de l'envoi du compte.

En cas de retard de paiement les sommes dues seront de plein droit et sans mise en demeure préalable productives d'intérêt au taux légal augmenté de 3% depuis la date de leur exigibilité, jusqu'au jour du paiement intégral effectif.

Le paiement des charges communes n'emporte pas approbation des comptes, celle-ci demeurant du ressort de l'Assemblée Générale.

### **27.4 Recouvrement des charges communes**

Le Syndic, en sa qualité d'organe de l'Association, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des Copropriétaires au sein de l'Immeuble.

À cette fin, le Syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

- (i) 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.  
À cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.  
Le Syndic peut en outre réclamer des frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'Association.  
Le Syndic devra souscrire aux frais de l'Association une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'Association et un de ses membres.  
Les primes payées dans le cadre de cette assurance seront également constitutives de charges communes.
- (ii) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au défaillant, cession des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au Syndic par chacun des Copropriétaires au sein de l'Immeuble pour le cas où lesdits Copropriétaires sont défaillants envers la Copropriété.  
Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne peut s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le Syndic lui aura donné quittance.

- (iii) à réclamer aux Copropriétaires, en proportion des quotes-parts dans les Parties Communes rattachées aux Entités Privatives défailante dans les charges communes, à titre de provision.

Tous les Copropriétaires au sein de l'Immeuble 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.

Durant la carence d'un défailant, les autres Copropriétaires devront suppléer à la carence et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs généraux.

## **28 Fonds de roulement - Fonds de réserve**

### **28.1 Fonds de roulement**

Le Syndic aura, la gestion du fonds de roulement relatif à la Copropriété.

On entend par « fonds de roulement » la somme des avances faites par les Copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques liés aux Parties Communes, les frais de gérance et tous les frais constitutifs de charges communes dont question ci-dessus.

Ces avances seront versées sur un ou plusieurs comptes ouverts au nom de l'Association, auprès d'une banque belge de premier ordre, et géré(s) par le Syndic.

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

Ce « fonds de roulement » sera comme indiqué ci-avant alimenté par des versements à faire par les Copropriétaires conformément aux dispositions relatives au règlement des charges, chacun en proportion de sa part dans les Parties Communes.

Le montant et la date de ces versements seront arrêtés lors de l'Assemblée Générale ordinaire.

Tous les ans, pendant la quinzaine qui précède l'Assemblée Générale ordinaire, le Syndic devra tenir ses comptes, pièces à l'appui, à la disposition de tous les Copropriétaires qui pourront en prendre connaissance, sans déplacement des documents.

En cas de dépenses exceptionnelles : paiements d'impôts, primes d'assurances, exécution de travaux, etcetera, le Syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire.

### **28.2 Fonds de réserve**

L'Assemblée Générale peut décider aussi la constitution d'un fonds de réserve.

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 d'un équipement collectif, et en général toutes les grosses réparations, et le remplacement de toute Partie Commune qui deviendront nécessaires.

L'Assemblée Générale, décidera du placement de ce fonds en attendant son utilisation.

Pour le surplus, dès la création du fonds de réserve, toutes les règles exposées ci-dessus concernant le fonds de roulement seront applicables mutatis mutandis au fonds de réserve, sauf décision contraire expresse de l'Assemblée Générale.

## **29 Modification de la répartition des charges communes**

L'Assemblée Générale peut décider de modifier la répartition des charges communes.

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 doive remonter à plus de cinq ans.

Ce décompte doit être approuvé 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 Entité Privative dont les quotes-parts dans les charges communes ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque Entité Privative dont les quotes-parts dans les charges communes ont été revues à la hausse.

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

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

En cas de cession d'une Entité Privative, 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.

## **30 Recettes**

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des Parties Communes, elles seront acquises à l'Association qui décidera de leur affectation.

## **CHAPITRE V : DÉCOMPTES ET RÉCUPÉRATION DE CHARGES COMMUNES À L'OCCASION DE LA MUTATION D'UNE ENTITÉ PRIVATIVE**

### **31 Mutation d'une Entité Privative**

**31.1** En cas de mutation par décès d'une Entité Privative, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au Syndic de leurs qualités héréditaires par une attestation du notaire chargé de régler la succession.

Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le Syndic doit en être informés dans le mois par un avis du notaire rédacteur de l'acte, indiquant les noms, prénoms, profession et domicile du nouveau Copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

Ces dispositions sont applicables en cas de mutation résultant d'un legs particulier.

**31.2** En cas de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit d'une Entité Privative, celle-ci doit dans les quinze jours de sa date, être notifiée au Syndic par le nouveau Copropriétaire par une lettre recommandée.

**31.3 Obligations antérieures à la cession de la pleine propriété d'une Entité Privative ou d'un droit réel conférant à son titulaire la jouissance d'une Entité Privative**

Il est purement et simplement renvoyé à l'article 577-11, § 1<sup>er</sup> du Code civil.

**31.4 Obligations du notaire instrumentant en cas de cession d'une Entité Privative**

Il est purement et simplement renvoyé à l'article 577-11, § 2 du Code civil.

**31.5 Obligation à la dette**

Il est purement et simplement renvoyé aux paragraphes 2, alinéas 5 et 6, 3, 4 et 5 de l'article 577-11 du Code civil

**CHAPITRE VI : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES**

**32 Constitution**

L'Association regroupe tout titulaire d'un droit de propriété ou d'un autre droit réel portant sur une Entité Privative dans la Copropriété.

**33 Dénomination**

L'Association sera dénommée :

« Association des Copropriétaires de la Résidence Eglise Saint-Pierre, 5 ».

Cette dénomination devant être suivie de l'adresse de l'Immeuble. Tous documents émanant de l'Association mentionnent son numéro d'entreprise.

**34 Siège**

Elle aura son siège dans l'Immeuble.

**35 Personnalité juridique – Composition**

L'Association disposera de la personnalité juridique dès que les deux conditions suivantes sont réunies :

- la cession ou l'attribution d'une Entité Privative donnant naissance à l'indivision, et ;
- la transcription des présents statuts au Bureau Sécurité Juridique compétent.

A défaut de transcription, l'Association ne peut se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposent de la faculté d'en faire état contre elle.

Chaque Copropriétaire d'une Entité Privative est membre de l'Assemblée Générale et participe aux délibérations.

Chaque Copropriétaire dispose d'un nombre de voix égal à sa quote-part dans les Parties Communes.

**36 Patrimoine de l'Association**

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

En conséquence, l'Association ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, qui restent appartenir aux Copropriétaires ; il en est notamment ainsi des Parties Communes.

**37 Objet**

L'Association a pour objet la conservation et l'administration de l'Immeuble.

**38 Solidarité des Copropriétaires**

L'exécution des décisions condamnant l'Association peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque Copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les Parties Communes.

Toutefois, le Copropriétaire sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'Assemblée

Générale, s'il n'a pas été débouté de l'une des actions introduites conformément à l'article 577-9 paragraphes 3 et 4 du Code civil.

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

### **39 Actions en justice – Frais**

L'Association a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Elle est valablement représentée par le Syndic.

Tout Copropriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son Entité Privative, après en avoir informé par pli recommandé le Syndic qui à son tour en informe les autres Copropriétaires.

### **40 Dissolution – Liquidation**

L'Association est dissoute de plein droit dès que l'Indivision a pris fin.

Elle renaîtra de plein droit si l'Indivision venait à renaître. La destruction même totale de l'Immeuble n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'Association.

L'Assemblée Générale peut dissoudre l'Association.

Cette décision doit être constatée par acte authentique, soumis à la transcription.

Toutefois, l'Assemblée Générale ne pourra la dissoudre si l'Immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

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

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

L'Assemblée Générale, ou si celle-ci reste en défaut de le faire, le Syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les dispositions du Code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'Association.

L'acte constatant la clôture de la liquidation doit être notarié et transcrit au Bureau Sécurité Juridique compétent.

Toutes actions intentées contre les Copropriétaires, l'Association, le Syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans à compter de cette transcription.

L'acte de clôture de liquidation contient :

- (i) l'endroit désigné par l'Assemblée Générale où les livres et documents de l'Association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription ;
- (ii) les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers ou aux Copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

### **41 Actions en justice**

#### **41.1 Par l'Association**

L'Association a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Nonobstant l'article 577-5, § 3, l'Association a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs Copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les

droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les Parties Communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les Parties Communes ou de la modification de la répartition des charges.

Le Syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les Parties Communes à charge d'en obtenir ratification par l'Assemblée Générale dans les plus brefs délais.

Le Syndic informe sans délai les Copropriétaires et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'Assemblée Générale des actions intentées par ou contre l'Association.

#### **41.2 Par le Syndic ou un Copropriétaire**

Si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'Association 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 qui, pour les missions attribuées par le juge, se substituent aux organes de l'Association.

#### **41.3 Par un Copropriétaire**

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.

Le Copropriétaire régulièrement convoqué est présumé avoir pris connaissance de la décision au moment de son adoption par l'Assemblée Générale.

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

Lorsqu'une minorité des Copropriétaires empêche abusivement l'Assemblée Générale de prendre une décision, tout Copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'Assemblée Générale et prenne à sa place la décision requise.

Le Copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'Association, 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, 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, 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.

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

#### **41.4 Par un Occupant**

Toute personne occupant de 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 trois mois de la communication de la décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 577-10, § 4 du Code civil.

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

#### **42 Opposabilité – Information**

**42.1** 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.

**42.2** Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur une Entité Privative disposant du ou exerçant le droit de vote à l'Assemblée Générale au moment de leur adoption.

**42.3** Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur une Entité Privative aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription à l'administration générale de la documentation :

- (i) 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 des décisions de l'Assemblée Générale ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du Syndic, par envoi recommandé ; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'Association et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification ;
- (ii) en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur une Entité Privative, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé 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 577-6, § 12 du Code Civil

**42.4** Tout Copropriétaire est tenu d'informer sans délai le Syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son Entité Privative. Cette information devra être faite par pli recommandé adressé au Syndic ou contre accusé de réception de celui-ci, dans les huit jours de la signature de l'acte authentique ou de l'acte constatant cette concession.

## CHAPITRE VII : ASSURANCES

### 43 Généralités

- 43.1** 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.
- 43.2** Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le Syndic sont ratifiées par l'Assemblée Générale .  
À défaut de ratification, les contrats souscrits par le Syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels.
- 43.3** En cas de dégât causé à un lot privatif, le Syndic ne marque pas son accord sur l'indemnité proposée par l'assureur sans la signature des propriétaires concernés. À défaut d'accord de ces derniers, le Syndic transige avec l'assureur sous sa responsabilité.
- 43.4** Les contrats d'assurances doivent couvrir l'Immeuble et tous les Copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les Parties Communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le Syndic, le syndic délégué ou provisoire, 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.
- 43.5** 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 Copropriétaire ou par un tiers quelconque.
- 43.6** Les Copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'Association.
- 43.7** Chacun des Copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances souscrites.

### 44 Types d'assurances

- 44.1** Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le Syndic, pour compte de qui il appartiendra, aux frais des Copropriétaires :

**44.1.1 Assurance commune contre l'incendie et les périls connexes**

- (i) L'assurance sera de type « Tous Risques Sauf », pour l'ensemble de l'Immeuble (en ce compris le risque électrique). Elle sera souscrite par le Syndic.

Elle devra couvrir en tous temps « en valeur à neuf » l'ensemble de l'Immeuble, tant pour les Entités Privatives que pour les Parties Communes, tant les choses communes que les choses privées, à l'exclusion des meubles, notamment contre l'incendie, l'explosion, la foudre, la chute d'avions, le risque électrique, le dégât des eaux, le vandalisme, les actes de malveillance, les détériorations immobilières à la suite du vol et de la tentative de vol, le bris de vitres, le recours des tiers, le tout pour les sommes à déterminer par l'Assemblée Générale.

Elle couvrira également, sous un volet « RC Immeuble », la responsabilité des Copropriétaires, Syndic, Association, sur base des

articles 1382, 1383, 1384 et 1386 du Code civil, en cas de dommage causé aux tiers par le fait :

- de l'une et/ou l'autre Partie Commune ou privative de l'ensemble de l'Immeuble assuré ;
- du contenu présent dans les lieux précités ;
- de l'encombrement des trottoirs ;
- du défaut d'enlèvement de neige, de glace ou de verglas ;

Les indemnités seront affectées par le Syndic à réparer le dommage subi par la victime.

En cas d'insuffisance du montant de l'indemnité payée par l'assureur, le surplus sera récupéré par le Syndic, par toutes voies de droit, à charge de l'auteur ou des auteurs du dommage, et de ceux qui auront été reconnus civilement responsable.

(ii) Vu la configuration particulière des lieux et afin d'éviter des conflits en cas de sinistre plusieurs clauses devront être mentionnées dans cette police, du type :

- l'assureur connaît bien les spécificités du risque ainsi que les statuts de l'Immeuble et ne demande pas d'autres informations à son sujet. C'est en pleine connaissance de cause qu'il assure le risque aux garanties reprises dans la police.

Les Copropriétaires des différentes Entités Privatives sont tiers entre eux pour les couvertures de responsabilité.

- l'assureur couvre les Parties Communes.

La police devra contenir la stipulation suivante : « *seront considérés comme « tiers », l'association des copropriétaires, les copropriétaires, les locataires, occupant à un titre quelconque, le syndic, les syndicats délégués ou ad hoc, le personnel d'entretien, les membres du personnel soit au service de la copropriété ou encore d'un copropriétaire.* »

Une assurance du type « Tous Risques sauf » pour l'ensemble de l'Immeuble sera souscrite, et ce, dès la première réception provisoire d'une Entité Privative.

Le Syndic sera ultérieurement subrogé aux droits et obligations repris ci-avant.

(iii) En vue de diminuer les possibilités de contestations, cette assurance devra prévoir un abandon de recours envers les Copropriétaires et Occupants généralement quelconques, ainsi qu'envers les membres de leur personnel et de leur famille, ainsi que contre le Syndic, délégué ou provisoire, et ce, pour tout dommage et perte non exclus par cette assurance commune, que le sinistre se limite à une partie de l'Immeuble, ou qu'il se communique à d'autres parties, communes ou privatives, en ce compris les biens mobiliers et immobiliers des différents Copropriétaires, et Occupants. Cet abandon de recours ne bénéficiera pas à l'auteur d'une faute grave assimilée au dol ou à la malveillance. À titre de réciprocité, les bénéficiaires dudit abandon de recours, ainsi que leurs assureurs respectifs, s'engagent également à abandonner leur recours en pareil cas de dommage, envers les Copropriétaires et occupants généralement quelconques, ainsi

qu'envers les membres de leur personnel et de leur famille, ainsi que contre le Syndic, délégué ou provisoire.

Les contrats d'assurances doivent couvrir les risques assurés avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le Syndic, délégué ou 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.

- (iv) Les Copropriétaires s'engagent à faire accepter ledit abandon de recours par leurs ayants droit et ayants cause à tous titres et plus particulièrement à leurs locataires ou Occupants à quelque titre que ce soit sous peine d'être personnellement responsable de l'omission.

#### **44.1.2 Assurance du personnel salarié**

Une assurance sera contractée pour couvrir de la responsabilité pouvant incomber aux Copropriétaires sur base de l'article 1384 du Code civil pour le personnel ouvrier, employé, utilisé par l'Association.

Si l'Association 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.

Les polices devront contenir la stipulation suivante : *« seront considérés comme « tiers », l'association, les copropriétaires, les locataires, occupant à un titre quelconque, le syndic, les syndics délégués ou ad hoc, le personnel d'entretien, les membres du personnel soit au service de la copropriété ou encore d'un copropriétaire. »*

Les indemnités seront affectées par le Syndic à réparer le dommage subi par la victime.

En cas d'insuffisance du montant de l'indemnité payée par l'assureur, le surplus sera récupéré par le Syndic, par toutes voies de droit, à charge de l'auteur ou des auteurs du dommage, et de ceux qui auront été reconnus civilement responsables.

#### **44.1.3 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.

#### **44.2** D'autres assurances peuvent être souscrites par le Syndic si l'Assemblée Générale le décide.

#### **44.3** Le mobilier particulier des Copropriétaires ou Occupants n'est pas compris dans l'assurance commune. Il en est de même des embellissements effectués par les Copropriétaires ou Occupants à leurs Entités Privatives.

Chaque Copropriétaire ou Occupant doit contracter personnellement, à ses frais, une assurance suffisante pour couvrir contre l'incendie et tous risques connexes, son mobilier, toutes améliorations, de même que le recours de tiers.

Ils acceptent, et ils s'engagent à faire accepter par leurs assureurs, sous peine d'être personnellement responsable de l'omission, l'abandon de recours, comme repris à l'Article 44.1.1(iii).

Sauf dérogation écrite et préalable du Syndic, les Copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des Entités Privatives, 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 la Communauté Européenne. Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de l'occupant qui devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier. »

- 44.4** Les capitaux assurés sont déterminés par l'Assemblée Générale. Les Copropriétaires qui estiment ces capitaux insuffisants ont la faculté de contracter une assurance supplémentaire pour leur compte, à condition d'en supporter la charge. Ils ont seuls droit au supplément d'indemnité provenant de cette assurance et en disposent librement.
- 44.5** Toute surprime est à la charge personnelle de celui des Copropriétaires qui en est la cause. Si une surprime est due, du chef de la profession ou de l'activité exercée par un des Copropriétaires, ou plus généralement, pour toute raison inhérente à l'occupation de l'une ou l'autre Entité Privative, cette surprime sera à charge exclusive de ce dernier.
- 44.6** Lorsque le contrat d'assurance des biens (assurance incendie et autres périls) et/ou le contrat d'assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par l'Association, à titre de Charge commune ou par les Copropriétaires des Entités Privatives concernées, au prorata de leurs quotes-parts dans les Parties Communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs Entités Privatives.
- 45** **Souscription des polices – Sinistres.**
- 45.1** Le Syndic souscrit, renouvelle, remplace ou modifie les polices d'assurances, pour compte de qui il appartiendra, aux frais des Copropriétaires, suivant les directives données par l'Assemblée Générale. 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 souscrit pour le compte de la Copropriété.
- 45.2** Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le Syndic sont ratifiées par l'Assemblée Générale. À défaut de ratification, les contrats souscrits par le Syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels.
- Les Copropriétaires sont tenus de prêter leur concours, quand il sera demandé, pour la conclusion et l'exécution des contrats d'assurances et la signature des actes nécessaires, à défaut de quoi le Syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, les signer valablement à leur place.
- 45.3** Les Copropriétaires pourront se faire délivrer à leurs frais une copie des polices souscrites.
- 45.4** Le Syndic devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires ; il acquittera les primes comme charges communes, elles lui seront remboursées par les Copropriétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les Parties Communes.

## CHAPITRE VIII : SINISTRES - PROCEDURES ET INDEMNITES

### 46 Généralités

**46.1** En cas de sinistre, 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 Entité Privative.

**46.2** Le Syndic supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts.

### 47 Destruction et reconstruction de l'Immeuble - Fin de l'indivision

**47.1** 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 dès l'instant où elle a été décrétée telle par la compagnie d'assurance qui couvre ce risque.

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.

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

**47.3** La destruction totale ou partielle implique que l'Assemblée Générale doit décider du sort de l'Immeuble de sa reconstruction ou de sa cession et de la dissolution de l'Association.

**47.4** La destruction même totale de l'Immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'Association, qui doit être décidée par l'Assemblée Générale.

**47.5** Si l'Immeuble n'est pas reconstruit, l'Assemblée Générale devra statuer sur le sort de l'Association.

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.

**47.6** La reconstruction totale ou partielle n'implique pas de modification des quotes-parts de chaque Copropriétaire dans les Parties Communes.

Toutefois, au cas où l'Assemblée Générale déciderait la reconstruction de l'Immeuble partiellement détruit, les Copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire sont tenus par priorité, à prix et conditions égaux, de céder tous leurs droits et leurs indemnités dans l'Immeuble aux autres Copropriétaires ou, si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des Copropriétaires qui en font la demande.

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

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

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

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

Les Copropriétaires récalcitrants auront un délai de deux mois à compter de la date de l'Assemblée Générale ayant décidé la reconstruction partielle de l'Immeuble pour céder leurs droits et leurs indemnités dans l'Immeuble.

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

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

Le prix sera payé au comptant.

#### **48 Encaissement des indemnités**

**48.1** En cas de sinistre tant aux Parties Communes qu'aux Entités Privatives couvert par une police d'assurance souscrite par le Syndic pour compte de l'Association, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurances sont encaissées par le Syndic et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet, sauf dispositions spéciales prises par l'Assemblée Générale, notamment en cas de destruction importante de l'édifice.

Il appartient au Syndic de signer la quittance d'indemnité ou l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle peut cependant être signée par les Copropriétaires 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.

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

#### **49 Utilisation des indemnités**

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

##### **49.1 Si le sinistre est partiel**

Le Syndic emploiera par priorité les indemnités par lui encaissées à la remise en état des lieux sinistrés et à la réparation des dommages ou à la reconstruction des Parties Communes de l'Immeuble endommagées, si celle-ci a été décidée.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le Syndic à charge de :

- tous les Copropriétaires par le dommage en proportion de leur quote-part dans les Parties Communes ; ou,
- l'Association si le dommage concerne une Partie Commune, en proportion des quotes-parts que chaque Copropriétaire possède dans les Parties Communes,

sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction une plus-value de son Entité Privative et 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. À défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal augmenté de 3%, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent sera acquis aux Copropriétaires en proportion de leur part dans les Parties Communes.

#### **49.2 Si le sinistre est total**

Si le sinistre est total, pour avoir été décrété tel par la compagnie d'assurance qui assure ce risque, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, si l'Assemblée Générale le décide.

L'ordre de commencer les travaux ne pourra être donné par le Syndic que pour autant que l'Assemblée Générale en ait décidé ainsi.

Les indemnités représentatives de l'Immeuble détruit sont affectées par priorités à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée. Sans préjudice des actions exercées contre les Copropriétaires, l'Occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les Copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans les Parties Communes.

### **TITRE IV - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

#### **50 Portée – Modifications**

Il est arrêté, entre tous les Copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux, pour leurs ayants droit et pour tous les Occupants de l'Immeuble, à quelque titre que ce soit.

Il pourra uniquement être modifié par l'Assemblée Générale.

Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux de l'Assemblée Générale.

Le Syndic a 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.

Ce règlement d'ordre intérieur a notamment pour but de régler les droits et les obligations réciproques des Copropriétaires, des locataires et/ou Occupants, à quelque titre que ce soit, des différentes parties de l'Immeuble en ce qui concerne l'usage des lieux et des Parties Communes.

## **SECTION I – ORGANES DE L'ASSOCIATION**

### **51 Assemblée Générale**

#### **51.1 Pouvoirs**

L'Assemblée Générale dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'Association à l'exception :

- de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au Syndic,
- de ceux attribués à chaque Copropriétaire ou Occupant.

Sous ces réserves, l'Assemblée Générale est souveraine maîtresse de l'administration de l'Immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs à tout l'Immeuble. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus pour décider souverainement des intérêts communs, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière.

À titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

- la nomination et la révocation du Syndic,
- la nomination (éventuelle) d'un Syndic provisoire,
- la dissolution de l'Association.
- toutes les questions d'Esthétique Générale.

L'Assemblée Générale ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l'Association sauf si tous les Copropriétaires interviennent.

#### **51.2 Composition**

L'Assemblée Générale se compose de tous les Copropriétaires de l'Immeuble, quel que soit le nombre des quotes-parts qu'ils possèdent dans les Parties Communes.

En cas de division du droit de propriété portant sur une Entité Privative ou lorsque la propriété d'une Entité Privative est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'Assemblée Générale 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, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'Association. Les intéressés communiquent par écrit au Syndic l'identité de leur mandataire.

Les parties régleront dans la même convention la contribution au fonds de réserve et au fonds de roulement ; à défaut, le Copropriétaire qui aura la jouissance participera seul au fonds de roulement, le nu-proprétaire aura seul la charge relative à la constitution du fonds de réserve.

#### **51.3 Procurations**

Chaque Copropriétaire peut désigner un mandataire, Copropriétaire ou non, pour le représenter aux Assemblées mais personne ne pourra représenter un Copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'Assemblée Générale et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une Assemblée Générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

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

Nul ne peut accepter plus de procurations de vote qu'autorisé à l'article 577-6, § 7 du Code civil.

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 Générale, comme indiqué ci-après.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Tout Copropriétaire peut se faire assister à l'Assemblée Générale par un expert dont la rémunération restera à charge exclusive de ce Copropriétaire.

Si un incapable était Copropriétaire, ses représentants légaux devront tous être convoqués à l'Assemblée Générale et auront droit d'assister à la réunion avec voix consultative, mais ils devront, sous peine de nullité de leur vote, élire l'un d'entre eux comme ayant voix délibérative, qui votera pour compte de l'incapable ou ils devront se faire représenter par un seul mandataire, porteur d'une procuration comme indiqué ci-avant. Si l'incapable est pourvu d'un seul représentant légal, celui-ci le représente valablement.

#### **51.4 Date et lieu de l'Assemblée Générale et ordinaire**

L'Assemblée Générale annuelle se tient la première quinzaine du mois de juin à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'Association.

#### **51.5 Convocations**

##### **51.5.1 Principes**

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

Le Syndic doit convoquer l'Assemblée Générale ordinaire.

Il peut, en outre, convoquer une Assemblée Générale à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de l'Indivision principale.

Un ou plusieurs Copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les Parties Communes peuvent demander la convocation de l'Assemblée Générale. Cette requête doit être adressée par pli recommandée au Syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception.

Si le Syndic ne donne pas suite à cette requête, un des Copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'Assemblée Générale.

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

##### **51.5.2 Délais**

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

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

- 51.5.3 Adresse de convocation**  
Les intéressés doivent notifier au Syndic par lettre recommandée ou contre accusé de réception tous changements d'adresse. Les convocations sont valablement faites à la dernière adresse connue du Syndic à la date de l'envoi.
- 51.5.4 Syndic et Syndic provisoire**  
Lorsque le Syndic ou le Syndic provisoire n'est pas un Copropriétaire, il sera convoqué aux Assemblées, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice de l'application de l'article 577-6, § 7 alinéa 6 du Code civil.
- 51.5.5 Consultation**  
La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.
- 51.6 Ordre du jour**  
L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'Assemblée Générale dans le respect du prescrit légal, notamment des §§ 3 et 4 de l'article 577-6 du Code civil.  
L'Assemblée Générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous le « divers » ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.
- 51.7 Constitution de l'Assemblée Générale**  
L'Assemblée Générale n'est valablement constituée que si tous les Copropriétaires concernés sont présents, représentés ou dûment convoqués. Les délibérations et décisions d'une Assemblée Générale obligent tous les Copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, défaillants ou abstentionnistes.
- 51.8 Présidence - Bureau - Feuille de présence**  
L'Assemblée Générale désigne annuellement son président et au moins deux assesseurs qui forment le bureau. Son président et ces deux assesseurs doivent être Copropriétaires.  
Ils peuvent être réélus.  
S'il est désigné par l'Assemblée Générale, conformément à l'article 577-6, § 10, alinéa 2, le Syndic remplit le rôle de secrétaire.  
Il est tenu une feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les Copropriétaires qui assisteront à l'Assemblée Générale ou par leur mandataire. Cette feuille de présence sera certifiée conforme par les membres du bureau.
- 51.9 Délibérations**
- 51.9.1 Droit de vote**  
Chaque Copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les Parties Communes.  
Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres Copropriétaires présents ou représentés.  
Le Syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également Copropriétaire, sans préjudice de l'article 577-6, § 7 du Code civil applicable en matière d'opposition d'intérêts.  
Aucune personne mandatée ou employée par l'Association ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

**51.9.2 Quorum de présence - Deuxième Assemblée Générale**

Il est renvoyé aux alinéas 2 à 4 de l'article 577-6, § 5 du Code civil.

**51.9.3 Règles de majorité**

Il est purement et simplement renvoyé à l'article 577-7 du Code civil.

Toute référence à une décision, sélection et/ou approbation par l'Assemblée Générale dans le présent Acte doit, en l'absence de précision, s'entendre comme une référence à une décision, sélection et/ou approbation par l'Assemblée Générale statuant à la majorité légalement requise compte tenu de l'objet de la décision, sélection et/ou approbation en cause.

**51.9.4 Vote par écrit**

Les membres de l'Association peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'Assemblée Générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique.

Le Syndic en dresse le procès-verbal.

**51.9.5 Procès-verbaux - Consultation**

Le Syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'Assemblée Générale avec indication des majorités obtenues et du nom des Copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

À la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'Assemblée Générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les Copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Le Syndic consigne les décisions visées aux §§ 10 et 11 de l'article 577-6 dans le registre prévu à l'article 577-10 § 3 dans les trente jours suivant l'Assemblée Générale et transmet celles-ci, dans le même délai, aux Copropriétaires.

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

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

**52 Nomination, durée du mandat et pouvoirs du Syndic**

**52.1 Nomination**

Le Syndic est nommé par l'Assemblée Générale ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout Copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. Son mandat ne peut excéder trois ans. Il est renouvelable par décision expresse de l'Assemblée Générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité.

Si le Syndic est une société, l'Assemblée Générale désigne en outre la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de Syndic.

Elle peut choisir le Syndic parmi les Copropriétaires ou en dehors d'eux.

Les dispositions régissant la relation entre le Syndic et l'Association doivent figurer dans un contrat écrit. Ce contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'Assemblée Générale

**52.2 Publicité**

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du Syndic est affiché dans les huit jours à dater de la prise en cours de sa mission de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'Association.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du Syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale ainsi que son siège et son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le Syndic sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'Association, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'Assemblée Générale peuvent être consultés.

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

### **52.3 Responsabilité – Délégation**

Le Syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'Assemblée Générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

### **52.4 Pouvoirs**

Le Syndic dispose d'un pouvoir général de représentation.

Il est notamment chargé :

- (i) d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'Assemblée Générale ;
- (ii) d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration ;
- (iii) d'administrer les fonds de l'Association conformément à l'article 577-5, § 3 du Code civil ;
- (iv) de représenter l'Association, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ;
- (v) de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ;
- (vi) de communiquer à toute personne Occupant de l'Immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'Assemblée Générale, la date de l'Assemblée afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux Parties Communes qui seront à ce titre communiquées à l'Assemblée Générale.  
La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les Parties Communes de l'Immeuble ;
- (vii) de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'Immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière Assemblée Générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de l'Indivision principale ;
- (viii) de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'Association ;
- (ix) de permettre aux Copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à l'indivision, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'Assemblée Générale et, notamment, par un site Internet.

- (x) de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Roi ;
- (xi) de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1, 1°, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;
- (xii) de soumettre à l'Assemblée Générale et ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;
- (xiii) de solliciter l'autorisation préalable de l'Assemblée Générale pour toute convention entre l'Association et le Syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'Association et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le Syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'Assemblée Générale, contracter pour le compte de l'Association avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;
- (xiv) de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'Assemblée Générale et de transmettre aux Copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au Syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits au Bureau Sécurité Juridique, conformément à l'article 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup> de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des Entités Privatives des autres Copropriétaires ;
- (xv) de tenir les comptes de l'Association de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi ;
- (xvi) de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'Assemblée Générale ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets. Le cas échéant, le Syndic inscrit à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir ;
- (xvii) 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.

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

C'est ainsi qu'il veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

Il s'occupe des achats nécessaires et veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Il souscrit les contrats d'entretien de toute installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.

Le Syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de l'Immeuble, leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.

Il assure le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - distribution d'eau - enlèvement des immondices - nettoyage des Parties Communes).

Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectuent sous la surveillance du Syndic ou, le cas échéant, d'un délégué technique désigné par ce dernier.

Le Syndic a aussi mission de répartir entre les Copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Il engage l'Association pour toutes les questions courantes relevant des Parties Communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers et les administrations.

#### **52.5 Rémunération**

Le mandat du Syndic ou du Syndic provisoire est rémunéré. L'Assemblée Générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une Charge commune.

#### **52.6 Révocation - Syndic provisoire**

L'Assemblée Générale peut en tout temps révoquer le Syndic.

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

Le juge peut également, à la requête d'un Copropriétaire, désigner un Syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, en cas d'empêchement ou de carence du Syndic. Celui-ci est appelé à la cause. Seul le juge peut révoquer le Syndic désigné par jugement.

#### **52.7 Démission – Fin de sa mission**

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

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président de la dernière Assemblée Générale.

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

### **SECTION II – UTILISATION DE L'IMMEUBLE**

#### **53 Nettoyage**

Le service de nettoyage des Parties Communes sera assuré par les soins du Syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus.

Les Occupants s'engagent à entretenir en bon père de famille en suivant les conseils du « *Guide pratique pour l'entretien des bâtiments* » édité par le C.N.O.A.(Conseil National de l'Ordre des Architectes), rue de Livourne, 160à 1050 Bruxelles.

Le service de nettoyage des Parties Communes sera assuré par les soins du Syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui seront dévolus dans le règlement de copropriété et en conformité de ce qui est stipulé ci-dessus.

## **54 Esthétique Générale**

Les Copropriétaires et Occupants ne pourront mettre aux fenêtres, portes-fenêtres, portes d'entrée, façades, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques, sauf dérogation prévue aux présents statuts et/ou règlement d'ordre intérieur.

Il est rappelé que les éléments, privatifs ou non, participant de l'Esthétique Générale de l'Immeuble sont stipulés être de la compétence exclusive de l'Assemblée Générale.

Si les Copropriétaires ou Occupants veulent mettre des rideaux ou des stores américains aux fenêtres ou portes-fenêtres, ceux-ci seront de leur face apparente de teinte blanche.

### **54.1.1 Style – travaux de peinture**

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. Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, les portes, les corniches et les garde-corps, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'Assemblée Générale et sous la surveillance du Syndic. Ils seront confiés à un entrepreneur unique désigné par l'Assemblée Générale. Le cas échéant, suivant nécessité, des travaux d'entretien intermédiaires pourront être effectués aux façades ou éléments les plus exposés.

Pour une question de facilité, et afin d'éviter toute contestation quant à la répartition du coût de ces travaux, ils seront considérés comme une Charge commune.

Quant aux travaux relatifs aux Parties privatives, dont l'entretien intéresse l'Esthétique Générale de l'Immeuble, ils devront être effectués par chaque Copropriétaire en temps utile, de telle manière que l'Immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien. En cas de défaillance d'un Copropriétaire, à la demande du Syndic, l'Assemblée Générale a le droit d'y faire procéder aux frais et risques du Copropriétaire défaillant, quinze jours après une mise en demeure restée sans suite. Les dégradations dues à un défaut d'entretien régulier seront mises à charge du Copropriétaire défaillant, le défaut d'entretien étant présumé en cas de dégradation.

Panneau d'affichage.

Les modalités de l'affichage pour la location et la vente des Entités Privatives seront réglées par l'Assemblée Générales.

### **54.1.2 Multimédia**

Les propriétaires pourront se raccorder, à leurs frais, au réseau multimédia (TV, radio, internet, téléphone, etcetera). Seuls les tubages prévus à cet effet, pourront être utilisés. Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations seront à charge de tous les Copropriétaires de l'Immeuble, même si certains Copropriétaires n'en avaient pas l'usage ou en avaient une partie de l'usage.

Tous types de paraboles sont interdits de même que l'installation de câblage sur les murs de façades.

## **55 Service des eaux**

L'abonnement au service des eaux pour les Parties Communes sera souscrit par le Syndic en ce qui concerne le premier abonnement.

Chaque Copropriétaire souscrit ou renouvelle individuellement l'abonnement au service des eaux pour son Entité Privative.

- Chaque Entité Privative dispose d'un compteur individuel.
- 56 Consommation d'eau**  
Chaque Entité Privative est pourvue d'un compteur particulier (situés au sous-sol) enregistrant la quantité d'eau consommée par ses Occupants.  
Les frais de consommation y afférents seront supportés directement, exclusivement et totalement par le Copropriétaire ou par l'Occupant.  
La consommation d'eau pour les usages communs relèvera d'un compteur ou plusieurs compteurs spécifiques.  
La consommation totale enregistrée par ces compteurs spécifiques, de même que la location des compteurs, constitueront une Charge commune à répartir au prorata des quotités dans les Parties Communes.
- 57 Électricité**  
Chaque Entité Privative est pourvue d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses Occupants.  
Les frais de consommation y afférents seront supportés directement, exclusivement et totalement par le Copropriétaire ou par l'Occupant.  
La consommation d'électricité pour les usages communs relèvera d'un compteur ou plusieurs compteurs spécifiques.  
La consommation totale enregistrée par ces compteurs spécifiques, de même que la location des compteurs, constitueront une Charge commune à répartir au prorata des quotités dans les Parties Communes.  
Ces compteurs électriques sont actuellement situés au troisième étage du bien. La Comparante s'engage à les déplacer dans la Cave n°1 au sous-sol de l'immeuble, dans le meilleur délai et à ses frais exclusifs, suivant devis établi en date du 30 octobre 2018 par SIBELGA dont chaque futur Copropriétaire a été mis en possession d'une copie.
- 58 Chauffage**  
Chaque Entité Privative est pourvue d'un compteur particulier (situés au sous-sol) enregistrant la quantité de gaz consommée par ses Occupants.  
Les frais de consommation y afférents seront supportés directement, exclusivement et totalement par le Copropriétaire ou par l'Occupant.
- 59 Divers**  
Les Copropriétaires et leurs ayants droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.
- 60 Généralités**  
Les Copropriétaires, locataires, et autres Occupants de l'Immeuble, devront toujours habiter et en jouir suivant la notion juridique de « bon père de famille ».  
Les Occupants devront veiller à ce que la tranquillité ou la sécurité ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service, celui de leurs locataires ou visiteurs.  
Il ne pourra être fait aucun bruit anormal ; l'emploi d'instruments de musique, postes de radio, télévisions et chaînes de reproduction musicale est autorisé. Toutefois, les Occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres Occupants de l'Immeuble.  
S'il est fait usage d'appareils électriques pouvant produire des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques, télévisuelles et de télécommunication.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les Entités Privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers et de bureau.

Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans tous les lieux communs.

Les Copropriétaires, locataires et/ou Occupants devront veiller ou faire veiller scrupuleusement à la sécurité dans les Parties privatives. Ils respecteront et feront respecter tout particulièrement les directives émises à ce sujet par le Syndic, tant en ce qui concerne les Parties Communes que les Parties privatives.

#### **61 Transmission des obligations**

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter conformément aux prescriptions des présents statuts et règlement, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

#### **62 Location**

**62.1** Les Entités Privatives ne pourront être données en location qu'à des personnes honorables et solvables. Les mêmes obligations pèseront sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

**62.2** Les Copropriétaires devront 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 en mettant en évidence l'existence d'abandon de recours dans la police d'assurance de la copropriété.

**62.3** Les Copropriétaires seront tenus d'informer le Syndic des baux qu'ils concluent, dans les quinze jours de leur conclusion.

**62.4** Les Copropriétaires porteront à la connaissance de leurs locataires ou de tous Occupants de leur appartement, à quelque titre que ce soit, le présent règlement d'ordre intérieur. Le Syndic portera à la connaissance des locataires ou occupants les modifications au présent règlement d'ordre intérieur ainsi que les consignes et les décisions des Assemblées susceptibles de les intéresser, le tout conformément à l'article 577-10, § 4 du Code civil.

**62.5** En cas d'inobservation des présents statuts et règlement par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire du bail, ou par tout autre Occupant, le Copropriétaire, après deux avertissements donnés par le Syndic, restant sans suite, sera tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation, ou sera pénalisé.

#### **63 Travaux ménagers**

Les tapis et carpettes ne pourront être ni battus, ni secoués, dans aucune partie de l'Immeuble, ni à l'intérieur ni à l'extérieur de celui-ci, en ce compris les fenêtres, portes-fenêtres.

Les Copropriétaires et Occupants, à quelque titre que ce soit, devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Il ne pourra être fait, dans les couloirs, sur les paliers et dans les Parties Communes aucun travail de ménage privatif.

#### **64 Animaux**

Les Copropriétaires et Occupants, à quelque titre que ce soit, de l'Immeuble seront autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder ou à garder des chiens, chats, oiseaux ou autres animaux non divagants.

Si l'animal était source de nuisances ou de troubles par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision du Syndic, qui pourra au besoin faire enlever l'animal aux frais du Copropriétaire concerné par la SPA ou tout organisme équivalent.

**65 Déménagements – transports**

Les emménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, devront se faire selon les indications à requérir du Syndic (prévenu au moins dix jours à l'avance) et pourront donner lieu à une indemnité dont le montant sera déterminé par l'Assemblée Générale.

Toute dégradation commise aux Parties Communes, sera portée en compte au Copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports ou dont l'Occupant aura fait exécuter ces transports.

Les emménagements, les déménagements, les transports d'objet mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux devront être amenés dans les Entités Privatives ou emmenés hors de celles-ci par la façade à front de rue, moyennant, pour les étages, l'usage d'un élévateur adéquat, lequel pourra le cas échéant être installé selon les indications du Syndic. En conséquence chaque Copropriétaire du rez-de-chaussée devra le cas échéant tolérer le passage et l'installation temporaire d'un élévateur adéquat.

Les cages d'escalier ne pourront être utilisés que si l'usage d'un élévateur est impossible et selon les indications à requérir du Syndic (prévenu au moins dix jours à l'avance).

**66 Caves, rangements**

Aucun dépôt de carburant, d'huile, ou de tout produit dangereux, inflammable, toxique, malsain ou malodorant, ne sera autorisé dans les caves ou en tout autre lieu de l'Immeuble.

**67 Matières dangereuses ou insalubres**

Comme stipulé ci-avant aucun dépôt de matières ou de produits dangereux, insalubres ou incommodes ne pourra être établi dans l'Immeuble.

**68 Enlèvement des ordures et déchets**

Les déchets et détritrus devront impérativement être rassemblés dans des sacs adéquats, dans des containers, déposés pour enlèvement aux endroits et aux heures qui seront indiqués par le Syndic.

Les matières recyclables seront rassemblées dans des sacs distincts, en conformité avec la réglementation locale ou régionale en vigueur.

**69 Publicité**

Il sera interdit de faire de la publicité à l'exception d'enseigne au rez-de-chaussée.

Aucune inscription ne pourra être placée sur la façade, aux fenêtres ou portes-fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, au-dessus des entrées principales, ni dans les escaliers, halls et passages. (à l'exception du rez)

Il sera permis d'apposer sur la porte d'entrée des logements, ou à côté d'elles, une plaque du modèle admis par l'Assemblée Générale, indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession.

Dans l'entrée, chaque Entité Privative disposera d'une boîte aux lettres ; sur cette boîte aux lettres pourront figurer les noms et profession de son Occupant, et éventuellement l'étage qu'il occupe ; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'Assemblée.

**TITRE V - PROCURATION DONNEE PAR LA COMPARANTE**

Par les présentes, la société à responsabilité limitée "VAMA", représentée comme dit est, donne procuration à tout(e) collaborateur(trice) de l'étude des notaires associés

« Actalys » à 1000 Bruxelles, boulevard de Waterloo,16 (RPM Bruxelles numéro 0831.909.513 RPR Bruxelles, avec pouvoir pour chacun d'eux d'agir séparément ;

Aux fins de :

- (i) Vendre tous les lots privatifs de l'Immeuble, avec leurs quotités respectives dans les Parties Communes y compris le Terrain ; soit de gré à gré, soit par adjudication publique, en la forme amiable ou judiciaire ; moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables et à cette personne ou ces personnes qu'il approuvera.
- (ii) Faire dresser tous cahiers de charges ; diviser par lots, stipuler toutes conditions et servitudes ; faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels, ainsi qu'au droit de préemption.
- (iii) Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires ; et donner quittance avec ou sans subrogation.
- (iv) Déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci.
- (v) Accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières.
- (vi) Dispenser l'administration générale de la documentation patrimoniale de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement. Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques.
- (vii) À défaut de paiement et, en cas de contestations ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la revente sur folle enchère et la saisie immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.
- (viii) Conclure tous arrangements, transiger et compromettre.
- (ix) Au cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.
- (x) Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahiers de charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

#### **TITRE VI - DISPOSITIONS TRANSITOIRES**

##### **70 Première Assemblée Générale**

La première Assemblée Générale sera convoquée à l'initiative de la Comparante.

##### **71 Syndic intérimaire**

La Comparante se réserve aux présentes le droit de nommer un syndic intérimaire, pour une durée indéterminée, qui se termine de plein droit à la première Assemblée Générale.

- 72 Gestion intérimaire et conservation de l'Immeuble**  
Jusqu'à la première Assemblée Générale, le syndic intérimaire assumera les tâches de gestion et se chargera de la conservation de l'Immeuble.  
Le syndic intérimaire veillera notamment dans ce cadre à conclure une série de contrats nécessaires, tels que les contrats d'assurance, les contrats avec les fournisseurs d'équipements d'intérêt général (gaz, eau, électricité, téléphonie, télédistribution, etcetera) et les contrats d'entretien.
- 73 Premières charges communes ou frais d'exploitation.**  
Pour la gestion intérimaire et la conservation de l'Immeuble, la Comparante pourra avancer les fonds pour les premières charges communes ou frais d'exploitation au nom et pour le compte de l'Association.  
Sans être restrictif, il convient d'entendre par premières charges communes ou frais d'exploitation :
- (i) les primes d'assurance payées par la Comparante ;
  - (ii) les frais d'électricité des Parties Communes, s'il y a lieu.
- Les Copropriétaires sont tenus de rembourser les premières Charges communes ou frais d'exploitation à la Comparante, chacun d'eux en proportion de sa quote-part dans les Parties Communes et sans préjudice à l'application des dispositions y afférentes dans le présent règlement.
- 74 Ordre du jour de la première Assemblée Générale**  
L'ordre du jour sera établi par la Comparante. À l'ordre du jour de cette première Assemblée Générale, il conviendra en tout cas de porter la nomination et la désignation du Syndic de l'Immeuble.  
Dès que la première Assemblée Générale se sera réunie, elle aura seule le pouvoir de désigner et de révoquer le Syndic. Le mandat du syndic intérimaire se terminera de plein droit.  
Le Syndic, qui doit être assisté par un expert, sera désigné et expressément mandaté de procéder aux réceptions provisoires et définitives des Parties Communes où il représentera valablement l'Association.  
En outre, la Comparante soumettra également les comptes des premières charges communes et frais d'exploitation, qui doivent lui être imputés. Il sera donné quittance et décharge pour la gestion et la conservation de l'Immeuble.  
Les premières assurances dont il est question ci-dessus, seront obligatoirement confirmées d'office.

## **TITRE VII - DISPOSITIONS FINALES**

- 75 Transcription**  
Le présent Acte sera transcrit au bureau de sécurité juridique compétent et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes. La Comparante déclare que l'Administration générale de la documentation patrimoniale est dispensée de prendre une inscription d'office pour quelque cause que ce soit lors de la transcription des présentes.  
La Comparante déclare que les plans et les annexes des présentes ne sont pas à transcrire.
- 76 Renvoi**  
Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-3 à 577-14 du Code civil, telles qu'elles existent ou existeront. Les stipulations qu'ils contiennent seront réputées non écrites dans la mesure où elles

contreviennent auxdits articles, sans entraîner la nullité de l'ensemble de l'acte.

**77 Frais**

Les frais du présent Acte seront supportés par les premiers et futurs acquéreurs.

**78 Élection de domicile**

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par les Comparants en leurs siège et domicile ci-dessus indiqués

**79 Déclaration de la Comparante**

La Comparante déclare qu'elle a pris connaissance du projet du présent Acte depuis le 29 mars 2019 soit depuis plus de cinq jours et que ce délai lui a été suffisant pour l'examiner utilement.

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

Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire et à l'article 11 de la Loi de Ventôse, le Notaire instrumentant déclare avoir vérifié la dénomination, la forme juridique, la date de l'acte constitutif, le siège social ou statutaire, ainsi que le numéro d'identification à la taxe sur la valeur ajoutée de la personne morale comparaisant aux présentes.

Les parties dont le numéro national est repris dans la comparution du présent acte déclarent expressément être d'accord avec cette mention.

**81 Droit d'écriture**

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (€ 50,00).

**DONT ACTE**

Fait et dressé, à Bruxelles, en l'étude du Notaire soussigné.

Et après lecture intégrale et commentée la Comparante a signé avec Nous, Notaire.

Suivent les signatures.

POUR EXPEDITION CONFORME