

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS

Le quatre septembre

A Bruxelles, rue de Ligne 13

Devant **Katrin ROGGEMAN**, notaire associé à Bruxelles (deuxième canton), membre de
« VAN HALTEREN, notaires associés », à Bruxelles, rue de Ligne 13

A COMPARU

[REDACTED]

Ci-après dénommée le ou la « *Propriétaire* » ou la « *Comparante* »,
Laquelle nous ont préalablement exposé ce qui suit.

EXPOSE PREALABLE

1. Description de l'ensemble immobilier.

La Comparante est propriétaire du bien décrit ci-après décrit.

COMMUNE d'EVERE- deuxième division

Un ensemble de garages situés **avenue Franz Guillaume** (27 selon les permis d'urbanisme et 33+ selon le cadastre), érigé sur les parcelles suivantes :

- une parcelle de terrain cadastrée section C numéro 0041KP0001 pour une superficie de sept ares vingt-six centiares (7a 26ca) ;
- une parcelle de terrain cadastrée section C numéro 0039W3P0000 pour une superficie de quarante-cinq centiares (45 ca).
- une parcelle de terrain cadastrée section C numéro 0039V3P0000 pour une superficie de douze ares dix-sept centiares (12a 17ca) ;
- une parcelle de terrain cadastrée section C numéro 0039L3P0000 pour une superficie de trois ares septante-huit centiares (3a 78ca) ;



Van Halteren
Notaires
Associés

SCCRL-RPM
TVA-BTW BE
0542.505.756

Rue de Ligne 13
1000 Bruxelles

Dénommé dans le présent exposé « l'Ensemble immobilier ».

2. Origine de propriété.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





3. Permis d'urbanisme.

La commune d'Evere a délivré les permis d'urbanisme suivants :

- un permis d'urbanisme portant référence 7842 autorisé le 07/04/1965 en vue de la construction de 28 boxes.
- Un permis d'urbanisme portant référence 8411 autorisé le 30/08/1971, en vue de la construction de 21 boxes

Une copie de ces permis demeurera ci-annexée (Annexe 1).

4. Informations urbanistiques

La Commune de Evere a délivré le 8 février 2023 les informations suivantes au notaire soussigné en application de l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

Le courrier de la commune de Evere du 7 mars 2023 reprend textuellement ce qui suit :

A. Renseignements urbanistiques relatifs aux dispositions réglementaires régionales 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;
- Le bien ne se situe pas dans un périmètre du plan d'aménagement directeur (**PAD**) ;
- Le bien se situe dans le PPAS 730 « ARTEMIS » approuvé le 19/07/2007 : espace public du quartier et de caractère résidentiel ;
- Le bien ne se situe pas dans un périmètre d'un permis de lotir (**PL**) ;

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

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

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

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (**CoBAT**),
- Les prescriptions du **PRAS** précité ;
- Les prescriptions du **PPAS** précité, sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ses dispositions ;
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (**RCU**) ;
- Le bien ne se situe pas dans un Périmètre d'intérêt régional destiné à recevoir un projet d'intérêt régional ;

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.brugis.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 :

- A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun **plan d'expropriation** dans lequel le bien serait repris.

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

- A ce jour, l'administration communale n'a pas connaissance que le bien considéré se situe dans un **périmètre de préemption** ;

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

- Le bien n'est pas inscrit sur la **liste de sauvegarde** ;
- Le bien n'est pas **classé** ;
- Le bien ne fait pas l'objet d'une **procédure** d'inscription sur la liste de sauvegarde / de classement ;
- Le bien n'est pas 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 ;
- Le bien ne fait pas l'objet d'un **plan de gestion patrimoniale**, tel que visé aux articles 242/1 et suivants du CoBAT ;
- Le Gouvernement n'a pas fait application, pour le bien visé, de l'article 222, § 6, alinéas 2 et 3 du CoBAT ;

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1^{er} 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 :

- Le bien n'est pas repris à l'inventaire des **sites d'activités inexploités** ;

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

- La voirie le long de laquelle se situe le bien n'a pas fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par arrêté royal. Les limites sont, si nécessaire, à faire contrôler en soumettant un plan de bornage au géomètre communal ;

8°) Autres renseignements :

- Le bien n'est pas compris dans un **contrat de quartier** ;
- Le bien n'est pas compris dans un **contrat de rénovation urbaine** ;
- Le bien ne se situe pas à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la **conservation de la nature** (réserve naturelle, réserve forestière ou zone Natura 2000) ;
- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'**état du sol** au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : www.bruxellesenvironnement.be ;
- Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour **transport de produits gazeux** dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;
- Le bien ne se situe pas en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;
- 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 ;



B. Au regard des éléments administratifs à notre disposition, ci-dessous, les renseignements urbanistiques complémentaires destinés au titulaire d'un droit réel 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'emphytéose ou de superficie, ou à la personne que ce titulaire mandate pour ce faire :

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

- Permis d'urbanisme :

La situation de droit :

- n° 7842 autorisé le 07/04/1965 pour la construction de 28 boxes.
- n° 8411 autorisé le 30/08/1971 pour la construction de 21 boxes.

- Permis d'environnement :

- n° 2022-24 autorisé le 27/12/2022 et valable jusqu'au 27/12/2037 pour exploiter des boxes de garages.

L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction. Il est vivement conseillé de consulter les archives communales.

Les renseignements ci-dessus sont certifiés exacts à la date du 03/03/2023.

Le dossier de permis d'urbanisme/permis d'environnement peut être consulté au Front Office situé au 1^{er} étage de la maison communale (evere222@evere.irisnet.be – 02 247 62 22). Les frais de consultation d'archives s'élèvent à 15,00€.

Une copie de ce courrier restera ci-annexé (Annexe 2).

5. Environnement - gestion des sols pollués.

a. Permis d'environnement.

La comparante déclare que le bien abrite un établissement soumis à un permis d'environnement de classe 2 (référence ue//2022-24-20).

Le changement d'exploitant sera notifié conjointement par le comparant et l'association des copropriétaires aux autorités compétentes.

Une copie du permis d'environnement restera ci-annexées (Annexe 3).

b. Gestion des sols pollués.

Se référant aux dispositions de l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol, la Comparante déclare :

- ✓ après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'ordonnance précitée, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur l'Ensemble immobilier, à l'exception de ce qui est repris dans le permis précité ;
- ✓ que Bruxelles Environnement a délivré le 3 août 2023 des attestations qui stipulent textuellement ce qui suit :
«(...) La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol. (...) Actuellement, il n'y a pas d'obligations concernant la parcelle, que ce soit en cas d'aliénation de droits réels (ex. : vente) ou de cession de permis d'environnement.»
- ✓ ne pas détenir pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol.
- ✓ que tout acquéreur de droits réels dans l'Ensemble immobilier sera tenu de respecter et de mettre en œuvre des restrictions d'usage du sol visées ci-dessus.

MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE

La Comparante a requis le notaire d'acter sa volonté de placer l'Ensemble immobilier sous le régime de la copropriété et d'indivision forcée, conformément à la loi et plus précisément par application des articles 3.84 à 3.100 du Code civil.



La propriété de l'Ensemble immobilier sera ainsi répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative bâtie et une quote-part dans des éléments immobiliers communs.

Dans le but d'opérer cette répartition, la Comparante déclare établir les statuts de la copropriété ayant notamment pour objet de décrire l'Ensemble immobilier, les parties privatives et les parties communes, de fixer la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, de décrire les droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et parties communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges.

Par ailleurs, il sera arrêté dans un règlement d'ordre intérieur les règles relatives aux organes de l'association des copropriétaires et aux modes d'habitation de l'immeuble.

Le rapport dressé à la requête de la Comparante le 2 mars 2023, modifié le 28 août 2023 par Monsieur [REDACTED],

est annexé au présent acte (Annexe 4). Il est constitué des documents suivants:

- le plan de l'immeuble avec l'implantation des lots privatifs (Annexe 5).

Ce plan de l'immeuble dressé par le géomètre-expert, préqualifié, a été enregistré dans la base de données de plans de délimitation de l'administration Mesures et Evaluations du Service Public Fédéral Finances sous la référence MEOW-2023-DD-01123407.

La Comparante déclare que ce plan n'a pas été modifié depuis lors. Ce plan sera annexé au présent acte mais ne sera pas soumis à l'enregistrement et à la transcription au bureau des hypothèques. La Comparante demande l'application de l'article 26, 3^{ème} alinéa, 2° C. enr. et de l'article 1, 4^e alinéa de la Loi hypothécaire.

- un tableau des quotités indivises (Annexe 4 précitée).

Ces documents forment ensemble les statuts de l'Ensemble immobilier. Ils se complètent et forment un tout. Ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres, étant toutefois entendu que si l'acte de base déroge au rapport précité en ce qui concerne la description des parties privatives et communes, c'est l'acte de base qui prévaut.

TITRE PREMIER - ACTE DE BASE

CHAPITRE I. – L'IMMEUBLE

Art. 1. Description de l'immeuble

COMMUNE d'EVERE- deuxième division

Un ensemble de garages situés **avenue Franz Guillaume** (27 selon les permis d'urbanisme et 33+ selon le cadastre), érigé sur les parcelles suivantes (avec numéro d'identifiant parcellaire C 140 A P0000 pour les parties communes) :

- une parcelle de terrain cadastrée section C numéro 0041KP0001 pour une superficie de sept ares vingt-six centiares (7a 26ca) ;
- une parcelle de terrain cadastrée section C numéro 039W3P0000 pour une superficie de quarante-cinq centiares (45 ca).
- une parcelle de terrain cadastrée section C numéro 0039V3P0000 pour une superficie de douze ares dix-sept centiares (12a 17ca) ;
- une parcelle de terrain cadastrée section C numéro 0039L3P000 pour une superficie de trois ares septante-huit centiares (3a 78ca) ;





Art. 2. Servitudes conventionnelles ou par destination du père de famille.

1. Généralités

La division de l'Ensemble immobilier provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs d'un état de choses qui constituera une servitude si ces lots appartiennent à des propriétaires différents.

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

Il en est notamment ainsi :

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

La jouissance privative et exclusive qui leur est éventuellement réservée d'une terrasse ou un balcon constitue également une servitude perpétuelle au profit des lots privatifs concernés.

2. Servitudes et conditions spéciales reprises des actes antérieurs.

Pour autant qu'elles soient encore d'application et qu'elles concernent le site, les servitudes reproduites ci-dessous doivent être respectées.

L'acte de vente reçu par le Notaire Jean-Pierre Rومان, à Leuven, à l'intervention du notaire Chantal Loché, à Schaerbeek, le 01 août 1989 contient les stipulations ci-après textuellement reproduites :

« ERFDIENSTBAARHEID VAN DOORGANG

De verkoper staat een erfdiensbaarheid van doorgang toe, kosteloos en eeuwigdurend, over een breedte van drie meter, over zijn eigendom gelegen naast de verkochte grond en ten bate van de verkochte grond, teneinde de gebouwen, die op de verkochte grond zullen opgericht worden, te voet en met alle voertuigen te bereiken langs de achterzijde, ter hoogte van de kavels 2, 3 en 4 van de verkaveling. De uitweg zal genomen worden tegen de grenslijn van de verkochte grond, vertrekkende van de Franz Guillaumelaan, onmiddellijk links van de kavel 1 van de verkaveling, gezien van op de straat, vervolgens zal de uitweg een afronding vertonen om de bocht te nemen, om vervolgens de achterste grenslijn van de kavels 1, 2 en 3 te volgen tot aan de kavel 4 van de verkaveling.

Die uitweg over het eigendom van de verkoper zal door de beide eigendommen gebruikt worden en zal dienen onderhouden en gebeurlijk hersteld worden op kosten van beide eigendommen, ieder voor de helft.

Art. 3. Mise sous le régime de la copropriété forcée

L'Ensemble immobilier est placé sous le régime de la copropriété forcée et sa propriété divisée juridiquement.

L'Ensemble immobilier sera ainsi divisé sur base des plans ci-annexés :

- d'une part en parties privatives, dénommées «box», ou de manière plus générale, « partie privative » ou « lot », qui sont la propriété exclusive de

chaque propriétaire. Ces parties privatives sont identifiées ci-après conformément à la numérotation reprise auxdits plans.

- d'autre part des parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en mille trois / mille trois millièmes (1.003/1.003^e) indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables des parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots 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.

CHAPITRE II. – LES PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES

Art. 4. Description des lots

LOT B1 : le box 1, repris au plan ci-annexé, avec numéro d'identifiant parcellaire réservé C 140 A P0001 comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage proprement dit avec sa porte
- b) *en copropriété et indivision forcée* : 21/1.003èmes des parties communes dont compris le terrain.

LOT B2 : le box 2, repris au plan ci-annexé, avec numéro d'identifiant parcellaire réservé C 140 A P0002 comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage proprement dit avec sa porte
- b) *en copropriété et indivision forcée* : 21/1.003èmes des parties communes dont compris le terrain.

LOT B3 : le box 3, repris au plan ci-annexé, avec numéro d'identifiant parcellaire réservé C 140 A P0003 comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage proprement dit avec sa porte
- b) *en copropriété et indivision forcée* : 21/1.003èmes des parties communes dont compris le terrain.

LOT B4 : le box 4, repris au plan ci-annexé, avec numéro d'identifiant parcellaire réservé C 140 A P0004 comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage proprement dit avec sa porte
- b) *en copropriété et indivision forcée* : 21/1.003èmes des parties communes dont compris le terrain.

LOT B5 : le box 5, repris au plan ci-annexé, avec numéro d'identifiant parcellaire réservé C 140 A P0005 comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage proprement dit avec sa porte
- b) *en copropriété et indivision forcée* : 21/1.003èmes des parties communes dont compris le terrain.

LOT B6 : le box 6, repris au plan ci-annexé, avec numéro d'identifiant parcellaire réservé C 140 A P0006 comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage proprement dit avec sa porte
- b) *en copropriété et indivision forcée* : 21/1.003èmes des parties communes dont compris le terrain.

LOT B7 : le box 7, repris au plan ci-annexé, avec numéro d'identifiant parcellaire réservé C 140 A P0007 comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage proprement dit avec sa porte
- b) *en copropriété et indivision forcée* : 21/1.003èmes des parties communes dont compris le terrain.

LOT B8 : le box 8, repris au plan ci-annexé, avec numéro d'identifiant parcellaire





- réservé C 140 A P0008 comprenant :
- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage proprement dit avec sa porte
 - b) *en copropriété et indivision forcée* : 21/1.003èmes des parties communes dont compris le terrain.
- LOT B9 : le box 9**, repris au plan ci-annexé, avec numéro d'identifiant parcellaire réservé C 140 A P0009 comprenant :
- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage proprement dit avec sa porte
 - b) *en copropriété et indivision forcée* : 21/1.003èmes des parties communes dont compris le terrain.
- LOT B10 : le box 10**, repris au plan ci-annexé, avec numéro d'identifiant parcellaire réservé C 140 A P0010 comprenant :
- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage proprement dit avec sa porte
 - b) *en copropriété et indivision forcée* : 21/1.003èmes des parties communes dont compris le terrain.
- LOT B11 : le box 11**, repris au plan ci-annexé, avec numéro d'identifiant parcellaire réservé C 140 A P0011 comprenant :
- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage proprement dit avec sa porte
 - b) *en copropriété et indivision forcée* : 21/1.003èmes des parties communes dont compris le terrain.
- LOT B12 : le box 12**, repris au plan ci-annexé, avec numéro d'identifiant parcellaire réservé C 140 A P0012 comprenant :
- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage proprement dit avec sa porte
 - b) *en copropriété et indivision forcée* : 21/1.003èmes des parties communes dont compris le terrain.
- LOT B13 : le box 13**, repris au plan ci-annexé, avec numéro d'identifiant parcellaire réservé C 140 A P0013 comprenant :
- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage proprement dit avec sa porte
 - b) *en copropriété et indivision forcée* : 21/1.003èmes des parties communes dont compris le terrain.
- LOT B14 : le box 14**, repris au plan ci-annexé, avec numéro d'identifiant parcellaire réservé C 140 A P0014 comprenant :
- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage proprement dit avec sa porte
 - b) *en copropriété et indivision forcée* : 21/1.003èmes des parties communes dont compris le terrain.
- LOT B15 : le box 15**, repris au plan ci-annexé, avec numéro d'identifiant parcellaire réservé C 140 A P0015 comprenant :
- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage proprement dit avec sa porte
 - b) *en copropriété et indivision forcée* : 21/1.003èmes des parties communes dont compris le terrain.
- LOT B16 : le box 16**, repris au plan ci-annexé, avec numéro d'identifiant parcellaire réservé C 140 A P0016 comprenant :
- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage proprement dit avec sa porte
 - b) *en copropriété et indivision forcée* : 21/1.003èmes des parties communes dont compris le terrain.
- LOT B17 : le box 17**, repris au plan ci-annexé, avec numéro d'identifiant parcellaire réservé C 140 A P0017 comprenant :
- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage proprement dit avec sa porte
 - b) *en copropriété et indivision forcée* : 21/1.003èmes des parties communes dont compris le terrain.



- LOT B18 : le box 18**, repris au plan ci-annexé, avec numéro d'identifiant parcellaire réservé C 140 A P0018 comprenant :
- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage proprement dit avec sa porte
 - b) *en copropriété et indivision forcée* : 21/1.003èmes des parties communes dont compris le terrain.
- LOT B19 : le box 19**, repris au plan ci-annexé, avec numéro d'identifiant parcellaire réservé C 140 A P0019 comprenant :
- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage proprement dit avec sa porte
 - b) *en copropriété et indivision forcée* : 21/1.003èmes des parties communes dont compris le terrain.
- LOT B20 : le box 20**, repris au plan ci-annexé, avec numéro d'identifiant parcellaire réservé C 140 A P0020 comprenant :
- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage proprement dit avec sa porte
 - b) *en copropriété et indivision forcée* : 21/1.003èmes des parties communes dont compris le terrain.
- LOT B21 : le box 21**, repris au plan ci-annexé, avec numéro d'identifiant parcellaire réservé C 140 A P0021 comprenant :
- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage proprement dit avec sa porte
 - b) *en copropriété et indivision forcée* : 21/1.003èmes des parties communes dont compris le terrain.
- LOT B22 : le box 22**, repris au plan ci-annexé, avec numéro d'identifiant parcellaire réservé C 140 A P0022 comprenant :
- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage proprement dit avec sa porte
 - b) *en copropriété et indivision forcée* : 21/1.003èmes des parties communes dont compris le terrain.
- LOT B23 : le box 23**, repris au plan ci-annexé, avec numéro d'identifiant parcellaire réservé C 140 A P0023 comprenant :
- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage proprement dit avec sa porte
 - b) *en copropriété et indivision forcée* : 21/1.003èmes des parties communes dont compris le terrain.
- LOT B24 : le box 24**, repris au plan ci-annexé, avec numéro d'identifiant parcellaire réservé C 140 A P0024 comprenant :
- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage proprement dit avec sa porte
 - b) *en copropriété et indivision forcée* : 21/1.003èmes des parties communes dont compris le terrain.
- LOT B25 : le box 25**, repris au plan ci-annexé, avec numéro d'identifiant parcellaire réservé C 140 A P0025 comprenant :
- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage proprement dit avec sa porte
 - b) *en copropriété et indivision forcée* : 21/1.003èmes des parties communes dont compris le terrain.
- LOT B26 : le box 26**, repris au plan ci-annexé, avec numéro d'identifiant parcellaire réservé C 140 A P0026 comprenant :
- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage proprement dit avec sa porte
 - b) *en copropriété et indivision forcée* : 21/1.003èmes des parties communes dont compris le terrain.
- LOT B27 : le box 27**, repris au plan ci-annexé, avec numéro d'identifiant parcellaire réservé C 140 A P0027 comprenant :
- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage proprement dit avec sa porte
 - b) *en copropriété et indivision forcée* : 21/1.003èmes des parties communes dont



compris le terrain.

LOT B28 : le box 28, repris au plan ci-annexé, avec numéro d'identifiant parcellaire réservé C 140 A P0028 comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage proprement dit avec sa porte
- b) *en copropriété et indivision forcée* : 21/1.003èmes des parties communes dont compris le terrain.

LOT B31 : le box 31, repris au plan ci-annexé, avec numéro d'identifiant parcellaire réservé C 140 A P0029 comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage proprement dit avec sa porte
- b) *en copropriété et indivision forcée* : 20/1.003èmes des parties communes dont compris le terrain.

LOT B32 : le box 32, repris au plan ci-annexé, avec numéro d'identifiant parcellaire réservé C 140 A P0030 comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage proprement dit avec sa porte
- b) *en copropriété et indivision forcée* : 20/1.003èmes des parties communes dont compris le terrain.

LOT B33 : le box 33, repris au plan ci-annexé, avec numéro d'identifiant parcellaire réservé C 140 A P0031 comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage proprement dit avec sa porte
- b) *en copropriété et indivision forcée* : 20/1.003èmes des parties communes dont compris le terrain.

LOT B34: le box 34, repris au plan ci-annexé, avec numéro d'identifiant parcellaire réservé C 140 A P0032 comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage proprement dit avec sa porte
- b) *en copropriété et indivision forcée* : 20/1.003èmes des parties communes dont compris le terrain.

LOT B35 : le box 35, repris au plan ci-annexé, avec numéro d'identifiant parcellaire réservé C 140 A P0033 comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage proprement dit avec sa porte
- b) *en copropriété et indivision forcée* : 20/1.003èmes des parties communes dont compris le terrain.

LOT B36 : le box 36, repris au plan ci-annexé, avec numéro d'identifiant parcellaire réservé C 140 A P0034 comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage proprement dit avec sa porte
- b) *en copropriété et indivision forcée* : 20/1.003èmes des parties communes dont compris le terrain.

LOT B37 : le box 37, repris au plan ci-annexé, avec numéro d'identifiant parcellaire réservé C 140 A P0035 comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage proprement dit avec sa porte
- b) *en copropriété et indivision forcée* : 20/1.003èmes des parties communes dont compris le terrain.

LOT B38 : le box 38, repris au plan ci-annexé, avec numéro d'identifiant parcellaire réservé C 140 A P0036 comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage proprement dit avec sa porte
- b) *en copropriété et indivision forcée* : 20/1.003èmes des parties communes dont compris le terrain.

LOT B39 : le box 39, repris au plan ci-annexé, avec numéro d'identifiant parcellaire réservé C 140 A P0037 comprenant :



- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage proprement dit avec sa porte
- b) *en copropriété et indivision forcée* : 20/1.003èmes des parties communes dont compris le terrain.

LOT B40 : le box 40, repris au plan ci-annexé, avec numéro d'identifiant parcellaire réservé C 140 A P0038 comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage proprement dit avec sa porte
- a) *en copropriété et indivision forcée* : 20/1.003èmes des parties communes dont compris le terrain.

LOT B41 : le box 41, repris au plan ci-annexé, avec numéro d'identifiant parcellaire réservé C 140 A P0039 comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage proprement dit avec sa porte
- b) *en copropriété et indivision forcée* : 20/1.003èmes des parties communes dont compris le terrain.

LOT B42 : le box 42, repris au plan ci-annexé, avec numéro d'identifiant parcellaire réservé C 140 A P0040 comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage proprement dit avec sa porte
- b) *en copropriété et indivision forcée* : 20/1.003èmes des parties communes dont compris le terrain.

LOT B43 : le box 43, repris au plan ci-annexé, avec numéro d'identifiant parcellaire réservé C 140 A P0041 comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage proprement dit avec sa porte
- b) *en copropriété et indivision forcée* : 20/1.003èmes des parties communes dont compris le terrain.

LOT B44 : le box 44, repris au plan ci-annexé, avec numéro d'identifiant parcellaire réservé C 140 A P0042 comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage proprement dit avec sa porte
- b) *en copropriété et indivision forcée* : 20/1.003èmes des parties communes dont compris le terrain.

LOT B45 : le box 45, repris au plan ci-annexé, avec numéro d'identifiant parcellaire réservé C 140 A P0043 comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage proprement dit avec sa porte
- b) *en copropriété et indivision forcée* : 20/1.003èmes des parties communes dont compris le terrain.

LOT B46 : le box 46, repris au plan ci-annexé, avec numéro d'identifiant parcellaire réservé C 140 A P0044 comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage proprement dit avec sa porte
- b) *en copropriété et indivision forcée* : 20/1.003èmes des parties communes dont compris le terrain.

LOT B47 : le box 47, repris au plan ci-annexé, avec numéro d'identifiant parcellaire réservé C 140 A P0045 comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage proprement dit avec sa porte
- b) *en copropriété et indivision forcée* : 19/1.003èmes des parties communes dont compris le terrain

LOT B48 : le box 48, repris au plan ci-annexé, avec numéro d'identifiant parcellaire réservé C 140 A P0046 comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : le box de garage proprement dit avec sa porte
- b) *en copropriété et indivision forcée* : 19/1.003èmes des parties communes dont compris le terrain



	LOT B49 : le box 49, repris au plan ci-annexé, avec numéro d'identifiant parcellaire réservé C 140 A P0047 comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : le box de garage proprement dit avec sa porte b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : 19/1.003èmes des parties communes dont compris le terrain LOT B50 : le box 50, repris au plan ci-annexé, avec numéro d'identifiant parcellaire réservé C 140 A P0048 comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : le box de garage proprement dit avec sa porte b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : 19/1.003èmes des parties communes dont compris le terrain LOT B51 : le box 51, repris au plan ci-annexé, avec numéro d'identifiant parcellaire réservé C 140 A P0049 comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : le box de garage proprement dit avec sa porte b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : 19/1.003èmes des parties communes dont compris le terrain
Art. 5.	Définition des parties privatives Chaque lot comporte les parties privatives du lot à l'usage exclusif d'un copropriétaire, notamment - les murs intérieurs, à l'exception des murs porteurs, - les murs séparant deux lots (lesquels sont mitoyens à ces lots), à l'exception des murs porteurs, - les conduits pour l'eau, le gaz, l'électricité et d'autres services de distribution qui se trouvent à l'intérieur d'un lot et servant à son usage exclusif. - les menuiseries intérieures d'un lot ; - les fenêtres propres au lot, avec leurs châssis, les vitres, les volets ; - la face intérieure des portes donnant accès à un lot ; - les installations électriques individuelles d'un lot ; - les installations sanitaires individuelles d'un lot ; - les revêtements et enduits des murs et plafonds, même communs, à l'intérieur d'un lot ; - les radiateurs et installations de chauffage particulières destinées exclusivement à un lot ; - la couche supérieure du revêtement de sol d'un lot ; - la décoration intérieure du local privatif ; et de manière générale, tout ce qui se trouve à l'intérieur d'un lot et qui sert à son usage exclusif.
Art. 6.	Parties communes - Valeur respective des lots - Répartition Les parties communes sont réparties entre les différents lots en fonction de leur valeur respective. Conformément au rapport motivé dont question ci-avant, pour déterminer la valeur respective des lots privatifs, il a été tenu compte des critères retenus par l'article 3.85, à savoir la superficie au sol nette, l'affectation et la situation de la partie privative. Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite des modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie

quelconque de l'immeuble, ou par suite de toutes autres circonstances, la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie par l'acte de base ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Toutefois :

- tout copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble;
- lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. Cette nécessité sera décidée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété.

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

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

Art. 7. Affectations particulières

a) Revêtement du sol

L'entretien du recouvrement du sol de la zone de circulation et de la zone végétalisée au centre se fera à parts égales entre les quarante-neuf (49) boxes.

b) Toitures

Les boxes 1 à 28 ont une toiture commune. Tous les frais liés à cette toiture seront répartis à part égale entre les 28 propriétaires de ces boxes.

Les boxes 31 à 46 ont une toiture commune. Tous les frais liés à cette toiture seront répartis à part égale entre les 16 propriétaires de ces boxes.

Les boxes 47 à 51 ont une toiture commune. Tous les frais liés à cette toiture seront répartis à part égale entre les propriétaires de ces boxes.

Si les réparations à effectuer sur le toit revêt un caractère urgent, le propriétaire du box au-dessus duquel se trouve la partie endommagée pourra effectuer à ses frais les réparations urgentes sans attendre l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires. Ces travaux se feront sans garantie de pouvoir récupérer les frais encourus pour ladite réparation auprès de la copropriété. ;

Le tout sous réserve de ce qui est dit ci-après au sujet des panneaux photovoltaïques.





c) Toitures végétalisées

Conformément au permis d'environnement numéro 2022-24-20 dont question au point 5. a) précité (Annexe 3), les futurs propriétaires devront aménager une surface végétalisée sur le toit de leur box dès que la structure du toit de leur box le leur permet.

Cet aménagement sera effectué à leurs frais exclusifs et sous leur propre responsabilité, à l'entière décharge de la comparante.

Concernant les box dont la structure ne permet pas de végétalisation, mais dont la structure permet un lestage par graviers, les futurs propriétaires devront couvrir le toit de leur box d'un lestage de graviers clairs.

Pour ce faire et sans aucun engagement ni intervention de la comparante et de la copropriété ni recours contre ces derniers, les propriétaires devront:

- faire exécuter et prendre à leur charge exclusive tous les travaux pouvant en découler ;
- veiller à ce que les travaux à intervenir ne puissent en rien nuire à la structure et à la solidité de l'immeuble, lesquels devront être faits dans les règles de l'art ;
- supporter tous les frais y relatifs.

Le courriel de [REDACTED] du service urbanisme de la Commune d'Evere du 31 mars 2022 reprend textuellement ce qui suit :

« Suite au reportage photographique envoyé, certaines conditions du permis d'environnement sont remplies.

... (on omet)

Par contre dès que la structure le permettra il faudra végétaliser les toitures.

... (on omet)

Conditions

- *végétaliser toutes les toitures des box dès que leur structure portante le permet par une végétation extensive de 8 cm minimum*

A PREVOIR

- *couvrir d'un lestage de graviers clairs la toiture des box dont la structure portante ne permet pas de végétalisation*

A PREVOIR (si la pente le permet) ».

Actuellement, tel qu'il résulte du rapport dressé par la société ID Engineering, dont le siège est situé à 1800 Vilvoorde, Beethovenstraat 40 boîte 2 qui restera ci-annexé (Annexe 6), la structure du toit ne permet pas cette végétalisation ni le lestage de graviers.

d) Panneaux photovoltaïques

Actuellement, l'immeuble ne comporte pas de panneaux photovoltaïques mais il est possible que la comparante et/ou les futurs propriétaires des boxes décident le placement de tels panneaux. Ces panneaux peuvent être propres et bénéficieront dans ce cas uniquement aux propriétaires des boxes qui les installent.

S'ils le souhaitent, et pour autant qu'ils obtiennent l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires et les autorisations urbanistiques nécessaires, les propriétaires sont autorisé(s) à placer, à leurs frais, des panneaux photovoltaïques sur la toiture des boxes.

Chaque propriétaire disposera de la surface de son box en toiture.

La toiture sous ces panneaux restera commune mais entretenue par chaque copropriétaire, chacun en ce qui concerne la surface de son box.

Pour ce faire et sans aucun engagement ni intervention de la comparante et de la



copropriété ni recours contre ces derniers, les propriétaires intéressés devront:

- faire exécuter et prendre à leur charge exclusive tous les travaux pouvant en découler et être nécessaires ;
- veiller à ce que les travaux à intervenir ne puissent en rien nuire à la structure et à la solidité de l'immeuble, lesquels devront être faits dans les règles de l'art ;
- supporter tous les frais y relatifs.

Les frais de maintenance et remplacement des panneaux photovoltaïques constituent des charges privatives au propriétaire des panneaux solaires.

L'assemblée générale pourrait décider d'installer des panneaux communs sur les toitures des garages si elle obtient les autorisations urbanistiques nécessaires.

e) Boxes 31 à 46

Si ces boxes sont vendus aux propriétaires des maisons situées à l'arrière desdits boxes et jouxtant leur propriété, lesdits propriétaires pourront percer un accès à l'arrière du box acquis afin de pouvoir y accéder directement par leur jardin situé à l'arrière de leur propriété.

Pour ce faire et sans aucun engagement ni intervention de la comparante et de la copropriété ni recours contre ces derniers, et après avoir demandé les autorisations urbanistiques nécessaires, les propriétaires devront:

- faire exécuter et prendre à leur charge exclusive tous les travaux pouvant en découler ;
- veiller à ce que les travaux à intervenir ne puissent en rien nuire à la structure et à la solidité de l'immeuble, lesquels devront être faits dans les règles de l'art ;
- supporter tous les frais y relatifs.

En cas de vente de leur maison sans le box, lesdits propriétaires seront tenus de reboucher cet accès et de remettre le mur arrière du box dans son état pristin.

f) Interdictions et obligations

Le parking est réservé au stationnement de véhicules. Il est interdit de l'utiliser à d'autres fins, sauf si le permis d'environnement l'autorise explicitement.

Il est interdit de laisser tourner le moteur des véhicules à l'arrêt, ou de fumer.

Il est interdit de stationner des véhicules LPG sauf si le parking et les véhicules respectent les prescriptions de l'Arrêté Royal du 17 mai 2007 fixant les mesures en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion auxquelles les parkings fermés doivent satisfaire pour le stationnement des véhicules LPG.

Il est interdit d'entreposer au sein du parking, ainsi que dans les éventuels box de parking, des récipients contenant des matières inflammables (essence, solvants,...), des produits combustibles, des archives, des sacs poubelles, et des conteneurs à déchets.

Le parking sera en tout temps maintenu dans un bon état de propreté par un entretien régulier.

Toute fuite accidentelle d'huiles ou d'essence et toute tache sur le sol doit être immédiatement traitée par l'épandage de matériaux inertes absorbants (sable,). Une réserve de matériaux inertes absorbants doit être prévue à cet effet et stockée à un endroit visible du parking.

Ces interdictions et obligations sont reprises dans le permis d'environnement dont une copie restera ci-annexée (Annexe 5 précitée).



Art. 8. Description des parties communes

a) Définition

Les parties communes sont constituées les parties de bâtiments, de terrain et d'installations de l'immeuble affectées à l'usage de tous les copropriétaires de l'immeuble ou de certains d'entre eux.

b) Enumération

Sont considérées comme parties communes :

1. tout le **terrain**, tant en surface et qu'en sous-sol, qu'il soit ou non bâti ;
2. l'**espace**, tant au-dessus des parties non bâties du terrain qu'au-dessus du toit des édifices ;
3. la **structure** de l'immeuble et notamment les fondations, les colonnes, les murs porteurs, les dalles de béton des étages, tant en sous-sol qu'hors-sol, et leur étanchéité et couverture ;
4. les **murs** séparant entre elles des parties communes et les murs séparant un lot d'une partie commune ;
5. les **gaines techniques** et coffres de toute nature ;
6. le gros œuvre des **plafonds et planchers** (à l'exception du revêtement de surface dans les lots privés) ;
7. les **toits** et toitures vertes, en ce compris les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales ;
8. les **façades**, en ce compris les ornements en saillie, les corniches, les seuils de fenêtres et de portes-fenêtres, les balcons et les terrasses avec leurs accessoires ;
9. la **menuiserie extérieure** (hormis celle servant exclusivement un lot) dont les portes d'accès, les fenêtres et portes-fenêtres dans les parties communes avec leurs châssis, les vitres, les volets et persiennes ;
10. les **portes intérieures** reliant une partie commune à une autre ou une partie commune à un lot ;
11. les **installations et locaux techniques**, pour la distribution d'eau, de gaz et d'électricité, les installations de téléphonie et de data ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs,
12. l'**installation électrique** (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvrants-portes,...) desservant les parties communes ;
13. l'installation et le local destinés à la **ventilation** commune ;
14. l'installation destinée à la détection incendie ;
15. le réseau d'**égouts** et ses accessoires ;
16. les sonnettes, la **parlophonie**, les boîtes à lettre ;
17. les installations et espaces desservant le **parking**, dont la rampe et la porte d'accès depuis la voie publique, les installations de contrôle d'accès (barrières, feux,...), l'aire de manœuvre et de circulation, ainsi que les marquages au sol des emplacements ;

Art. 9. Situation juridique des parties communes de l'immeuble

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

Toute aliénation totale ou partielle d'une partie privative entraîne de ce fait, et

dans la même proportion, l'aliénation totale ou partielle des parties communes qui en sont l'accessoire inséparable.

La quote-part des parties communes ne pourra être aliénée ni grevée de droits réels, ni saisie qu'avec les lots privatifs dont elle est l'accessoire et pour la quotité leur attribuée.

L'hypothèque et tout droit réel, créés sur un élément privatif, grèvent, de plein droit, la quote-part des parties communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

TITRE DEUXIEME - REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I. – L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.

Art. 1. Dénomination - Siège

L'association des copropriétaires porte la dénomination « Association des copropriétaires FRANZ GUILLAUME 27 ». Son siège est établi à Evere (1140 Bruxelles), avenue Franz Guillaume 27.

CHAPITRE II. – LES DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES.

Art. 2. Destination des parties privatives

Les lots sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage figurant au présent règlement.

Art. 3. Jouissance des parties privatives

1. Principes

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

Chaque lot est affecté, dans la mesure des nécessités techniques, d'une servitude gratuite et perpétuelle en faveur de l'association des copropriétaires permettant l'accès aux fins d'entretien aux parties communes de l'immeuble (notamment au toit).

2. Travaux dans les parties privatives

Sous réserves des dispositions contraires des statuts, chaque copropriétaire est libre d'effectuer ou de faire effectuer, à sa convenance et sous sa responsabilité, tous travaux aux parties privatives lui appartenant pour autant qu'ils ne soient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble. Ainsi, chacun peut modifier la distribution intérieure de ses locaux.

Si les travaux sont susceptibles d'affecter la stabilité ou la sécurité de l'immeuble, ils doivent être préalablement autorisés par l'assemblée générale et être réalisés sous la surveillance de l'architecte, d'un ingénieur ou d'un technicien désigné par l'assemblée générale des copropriétaires. Les honoraires dus à cette personne sont à la charge du copropriétaire qui exécute les travaux.

L'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégage pas le copropriétaire des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux





entraîneraient tant pour les éléments privatifs que pour les parties communes.

3. Inaction d'un copropriétaire

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

Art. 4. Usage des parties communes

1. Usage proportionnel

Les copropriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires des statuts. Ils doivent user des parties communes conformément à leur destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires et occupants.

Art. 5. Limites de la jouissance des certaines parties privatives et communes

1. Servitudes résultant de la division de l'Ensemble immobilier

La division de l'Ensemble immobilier provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs d'un état de choses qui constituera une servitude si ces lots appartiennent à des propriétaires différents.

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

Il en est notamment ainsi :

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

2. Harmonie

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

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

3. Portes

Le remplacement des portes constitue une charge privative à chaque lot privatif.