

Droit d'écriture		100,00€
Enregistrement acte	5	50,00€
Enregistrement annexes		100,00€
PDG/2221786		2023/34675

*Association des copropriétaires
« Rue Auguste Gevaert 12 »
ayant son siège à 1070 Anderlecht, rue Auguste Gevaert 12.*

STATUTS DE L'IMMEUBLE

L'an deux mille vingt-trois.

Le trente mars.

A Bruxelles, en l'étude.

Devant Nous, **Valérie BRUYAUX**, notaire à Bruxelles, premier canton, exerçant sa fonction dans la société à responsabilité limitée dénommée «NOTABEL, Notaires Associés», ayant son siège à 1050 Bruxelles, avenue Louise 65/5, TVA BE 0469.948.271 RPM Bruxelles.

ONT COMPARU :

1/ La société à responsabilité limitée "**BARZ INVEST**", ayant son siège à 1000 Bruxelles, rue de la Grosse Tour 7, immatriculée au registre des personnes morales à Bruxelles sous le numéro 0736.954.629 et assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le même numéro.

Constituée suivant acte reçu par le Notaire Bertrand NERINCX, à Bruxelles, en date du 28 octobre 2019, publié par extrait à l'annexe du Moniteur belge du 4 novembre 2019 sous le numéro 19341749. Dont les statuts ont été modifiés aux termes d'un acte reçu par le notaire Bertrand NERINCX, à Bruxelles, en date du 29 avril 2022, publié par extrait à l'annexe du Moniteur belge du 12 mai suivant sous le numéro 0331194.

Ici représentée, conformément à l'article 11 des statuts, par un administrateur, à savoir:

1/ Monsieur **ZALUDKOWSKI Renaud**, élisant domicile au siège de la société sis à 1000 Bruxelles, rue de la Grosse Tour 7.

L'administrateur a été nommé à cette fonction aux termes d'une décision de l'assemblée générale qui s'est tenue aux termes de la constitution de la société ci-avant.

Ci-après dénommée "le comparant".

Mention légale

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

LEQUEL COMPARANT, préalablement aux statuts de copropriété de l'immeuble, objets des présentes, nous déclare qu'il est propriétaire d'un immeuble situé à **1070 Anderlecht, rue Auguste Gevaert 12**, plus amplement décrit ci-après.

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

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

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

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

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

- les plans de l'immeuble;
- un tableau des quotités dans les parties communes établi sur base d'un rapport dressé par Monsieur François RENAUX, géomètre-expert, élisant domicile à 1420 Braine-l'Alleud, Chaussée de Mont-Saint-Jean 25, le 22 novembre 2022, qui restera ci-annexé après avoir été lu partiellement, commenté, daté et signé par le comparant et nous notaire, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte;
- le règlement d'ordre intérieur dûment signé et paraphé par le comparant et nous notaire.

Ces plans dont le comparant demande la transcription, ont été déposés à l'Administration de la Documentation patrimoniale sous la référence MEOW-2023-DD-00455336 (numéro de plan : **21305/10334**).

Servitudes

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

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du propriétaire (anciennement destination du père de famille) consacrée par les articles 3.119 et suivants du Code Civil (articles 692 et suivants de l'ancien Code civil).

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre (actuellement dénommé les ouvertures de mur au sens de l'article 3.132 du Code Civil) ;
- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

2. Les lots sont grevés d'une tolérance (ancienne servitude de tour d'échelle) aux fins de permettre l'accès, l'appui ou la suspension de tous dispositifs, en ce compris mais non limité aux échelles, échafaudages, grues, appareils de levage, aux fins de l'entretien

et de la réparation des éléments constructifs des différents lots (tant en termes de rénovation que de construction).

3. Le titre de propriété du comparant, étant l'acte du notaire Gérard Indekeu à Bruxelles à l'intervention du notaire Damien Hisette à Bruxelles, le 9 septembre 2022, stipule littéralement ce qui suit :

« L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du titre de propriété du vendeur à savoir l'acte reçu par le Notaire Daniel GERARD, à Bruxelles, et à l'intervention du Notaire Ludovic VAN BENEDEN, à Schaerbeek, en date du 25 août 1978, lequel contient les conditions spéciales suivantes :

L'acte de vente du trente mars mil neuf cent quarante-quatre prérappelé stipule notamment ce qui suit ici textuellement reproduit :

5) Figurent dans l'acte précité du ministère du Notaire DELEFORTRIE en date du seize août mil huit cent nonante-cinq les clauses et conditions spéciales suivantes que l'acquéreur aux présentes devra respecter, pour autant qu'elles restent applicables, et qui sont ci-après littéralement transcrites :

L'acquéreur s'engage à construire immédiatement sur le terrain vendu une maison d'habitation à deux étages, complètes, avec balcon, sans qu'un toit français puisse être considéré comme remplaçant un second étage.

Les constructions que Monsieur CHEVREMONT érigera sur le terrain du fond ne pourront avoir jour sur les terrains qui les sépareront de la rue Gevaert, quand même elles seraient placées à la distance légale de la ligne séparative. Ne seront pas considérés comme jours ceux qui se trouveraient dans un bâtiment éloignés d'au moins huit mètres de la ligne séparative alors que contre cette ligne séparative se trouverait une construction d'une hauteur de sept mètres, non plus que les jours obliques et de côté éloignés d'au moins cinq mètres et demi de ladite ligne séparative.

Il est interdit d'établir sur ce terrain ou dans les bâtiment qui y seront construits aucun commerce, industrie, ou négoce qui soit de nature à incommoder les voisins par insalubrité ou autrement, notamment aucun dépôt, magasin ou débit de houille, chaux, bières, liqueurs et en général, aucune des industries mentionnées au tableau de classement annexé à l'arrêté royal du vingt-neuf janvier mil huit cent soixante-trois sur la police des établissements dangereux, insalubres et incommodes.

L'acquéreur fera construire à ses frais devant la façade du terrain acquis par lui, un trottoir suivant les prescriptions de l'autorité compétente. Il se conformera aux règlements communaux en ce qui concerne les égouts de la rue. Et en général, toutes les constructions à ériger sur le terrain présentement vendu devront être établies suivant les coutume de la commune de Cureghem-sous-Anderlecht, auxquelles l'acquéreur devra s'en rapporter pour tous points non prévus.

L'acquéreur se tenu de faire clôturer le terrain vendu immédiatement au moyen de murs en briques à établir sur sol mitoyen, la moitié de leur assiette étant comprise dans le mesurage. »

4. Une servitude de passage (moyennant participation dans les frais d'entretien ou de travaux pour ce passage et l'utilisation de la porte d'accès), reprise en hachuré bleu au plan de géomètre annexé aux présentes, grèvera la parcelle 21305 B 258 E17 P0000 (immeuble de parkings) au profit de la parcelle 21305 B 258 F17 P0000 (entrepôt), afin que le propriétaire / occupant de l'entrepôt puisse accéder à son bien. Il est précisé que le propriétaire de l'entrepôt aura la possibilité de placer une porte de garage dans le mur de son entrepôt, porte de garage qui donnera sur l'assiette de la servitude de passage décrite ci-avant.

5. Une servitude de passage, reprise en petite croix rouge au plan de géomètre annexé aux présentes, grèvera la parcelle 21305 B 258 F17 P0000 (entrepôt) au profit de la parcelle 21305 B 258 E17 P0000 (immeuble de parkings) afin que les copropriétaires de l'immeuble « parkings-cave » puissent accéder à l'escalier de secours qui mène au toit des parkings. Il est précisé que le propriétaire de l'entrepôt aura la possibilité de murer la cour intérieure dont il est propriétaire mais uniquement en ce qui concerne la partie où il n'y a pas de servitude de passage et ce, pour ne pas restreindre l'usage des servitudes.

Pour autant que de besoin, le propriétaire de l'entrepôt est autorisé à condamner les soupiraux ainsi qu'à supprimer/modifier, à ses frais, la passerelle.

6. Une servitude de passage, reprise en triple hachuré rouge au plan de géomètre annexé aux présentes, grèvera la parcelle 21305 B 258 F17 P0000 (entrepôt) au profit de la parcelle 21305 B 258 E17 P0000 (immeuble de parkings) afin que le copropriétaire de la cave située au sous-sol de la copropriété puisse accéder à son bien.

7. Une servitude d'usage, reprise en pointillé gris, au plan de géomètre annexé aux présentes, et une servitude de passage, représentée par une flèche rouge au plan de géomètre annexé aux présentes, grèveront la parcelle 21305 B 258 E17 P0000 (immeuble de parkings) au profit de la parcelle cadastrale située au numéro 14 de la Rue Auguste Gevaert.

8. Une servitude d'emprise grèvera la parcelle 21305 B 258 E17 P0000 (immeuble de parkings) au profit de la parcelle 21305 B 258 F17 P0000 (entrepôt) afin que le propriétaire de l'entrepôt puisse remplacer la couverture en taule de plastique de la cour intérieure. Il est précisé que lors de la rénovation de cette toiture/plateforme, l'encrage dans le mur du parking sera également conservé.

STATUT ADMINISTRATIF

1) Voie d'accès à l'information

a) Généralité.:

néant

b) Application.:

Le comparant confirme les données exposées ci-après, au vu des renseignements urbanistiques délivrés par la Commune d'Anderlecht en date du 29 novembre 2021.

2) Déclaration du comparant :

Au vu de ce qui précède, le comparant déclare que la destination actuelle du Bien consiste en du « Parking et cave » ; il déclare que cette destination urbanistique est conforme aux dispositions urbanistiques.

3) Contrôle subsidiaire du notaire :

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

- Son obligation d'investigation s'exerce *subsidiativement* à celle du comparant ;
- elle intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information disponibles ;
- elle ne porte ni sur les questions juridiques excentrées du contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constatations de nature

technique ou sur place, comme la vérification du « descriptif sommaire », à propos desquelles le notaire invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (jurisconsulte ou administration et/ou architecte, expert, ...).

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

4) Renseignements urbanistiques

Sur base d'une lettre adressée par la Commune d'Anderlecht par courrier du 29 novembre 2021, le comparant communique les renseignements ci-après littéralement repris, extraits du second courrier :

« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques concernant le bien sis rue Auguste Gevaert 12, cadastré 21305B0258/00Z015, 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.

Renseignements urbanistiques relatifs aux dispositions réglementaires régionales et communales qui s'appliquent au bien.

1. En ce qui concerne la localisation :

Selon le Plan Régional d'Affectation du Sol, en vigueur depuis le 29 juin 2001, le bien se situe en zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement.

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un Plan d'Aménagement Directeur (PAD).

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan particulier d'Affectation du Sol.

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de lotissement.

2. En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :

Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

Les prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) précité - le solde des superficies de bureaux et d'activité 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 ou d'un Règlement Régional d'Urbanisme Zoné (RRUZ).

Les prescriptions des Règlements Communaux d'Urbanisme (RCU) et Règlement Communaux d'Urbanisme Spécifiques ou Zonés (RCUS ou RCUZ) suivants :

o Règlement Communal d'Urbanisme Spécifique : « RCU_2016 », Moniteur Belge du 17/10/2019.

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

Les périmètres 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.

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

Le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un plan d'expropriation.

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

Le bien n'est pas repris dans un périmètre de préemption.

5. En ce qui concerne l'inscription du bien sur la liste de sauvegarde, son classement ou une procédure d'inscription ou de classement en cours :

Le bien n'est pas inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier.

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).

Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde.

Le bien n'est pas repris dans la liste des biens classés.

6. En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activité inexploités :

Le bien n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activités inexploités.

7. En ce qui concerne l'existence éventuelle d'un plan d'alignement :

Le plan d'alignement actualisé pour ce bien n'est pas connu à ce jour.

8. Autres renseignements :

Le bien est situé dans un périmètre de zone de revitalisation urbaine.

Le bien n'est pas repris dans un contrat de quartier.

Le bien n'est pas compris dans un contrat de rénovation urbaine.

Certaines activités et installations techniques sont soumises à permis d'environnement. C'est notamment le cas des citernes à mazout, des boxes de garages et emplacements de parking à l'air libre et autres activités industrielles et artisanales. Afin de vérifier si le bien fait l'objet d'un permis d'environnement, veuillez consulter la carte des permis d'environnement de Bruxelles Environnement : <http://novac-pe.irisnet.be/permis-environnement.html>.

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 Bruxelles Environnement, Site de Tour & Taxis, Avenue du Port 86C / 3000 à 1000 Bruxelles, ou via son site internet www.environnement.brussels ;

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 n'est pas situé dans le périmètre d'une zone telle que visée à l'article 129 de la loi du 04 avril 2014 sur le contrat d'assurance terrestre.

Pour obtenir des informations sur les zones inondables, veuillez consulter la carte des zones inondables de la Région de Bruxelles Capitale : <http://geoportal.ibgebim.be/webgis/inondation carte.phtml>

La carte des arbres remarquables est disponible via le site web www.mvbrugis.irisnet.be . Des règles particulières supplémentaires s'appliquent en cas d'abattage ou d'élagage / étêtage de ces arbres.

En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DURL.

En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru.

Renseignements urbanistiques complémentaires destinés à tout titulaire d'un droit réel sur un bien immobilier, aux personnes qu'il autorise ou mandate ainsi qu'à tout intervenant à l'occasion de la mutation d'un bien immobilier, au regard des éléments administratifs dont nous disposons.

1. En ce qui concerne les permis et certificats délivrés ainsi que les recours ou les refus éventuels

<i>Demande d'autorisation/permis/certificat</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision et date</i>
<i>Demande de permis d'urbanisme n° F30253-PU</i>	<i>transformation</i>	
<i>Demande de permis d'urbanisme n° F6981-PU</i>	<i>construire une maison et divers</i>	<i>Délivré le 23/10/1895.</i>
<i>Demande de permis d'urbanisme n° F7397-PU</i>	<i>construire 2 annexes</i>	<i>Délivré le 12/12/1896.</i>
<i>Demande de permis d'urbanisme n° 38023-PU</i>	<i>transformation d'un entrepôt en zone de parkings</i>	<i>05/12/1978.</i>

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

Description du bien, tel que connu par nos services :

<i>Bâtiment</i>	<i>Gabarit</i>	<i>Remarque</i>
<i>Bâtiment arrière 1</i>	<i>Rez+2</i>	
<i>Bâtiment arrière 2</i>	<i>Rez+2+combles</i>	

2. En ce qui concerne les affectations ou utilisations licites du bien dans chacune de ses composantes :

Au regard des éléments administratifs à notre disposition, le bien abrite les affectations et utilisations suivantes, réparties comme suit :

<i>Bâtiment</i>	<i>Localisation</i>	<i>Destination</i>	<i>Nombre</i>	<i>Commentaire</i>
<i>Bâtiment arrière 1</i>	<i>Tout le bâtiment</i>	<i>Entrepôt</i>		
<i>Bâtiment arrière 2</i>	<i>Tout le bâtiment</i>	<i>Parking</i>		

Au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement indépendantes qui peuvent être considérées comme régulières s'élève à 0.

Le bien mis en vente est un bâtiment de parcage.

3. En ce qui concerne les constats d'infraction :

Le bien n'a fait l'objet d'aucun constat d'infraction.

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

4. En ce qui concerne les suspicions d'infraction :

Le bien ne fait l'objet d'aucune suspicion d'infraction.

L'absence de suspicions d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

5. En ce qui concerne la mise à jour administrative de l'état du bien :

A notre connaissance, aucune mise à jour des plans n'est nécessaire.

Observations complémentaires.

Le descriptif sommaire n'est pas un document officiel. La commune n'intervient pas dans son élaboration et ne le valide pas, son contenu n'engage en rien la commune.

Les renseignements urbanistiques fournis sont valables à la date du présent courrier. Une modification ultérieure de la législation ou la fourniture de nouvelles preuves d'occupation peuvent avoir pour conséquence de modifier les informations fournies.

Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés aux articles 98§1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou par un règlement communal d'urbanisme, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.

Toute personne peut prendre connaissance auprès du service urbanisme de la commune du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir introduites, ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'ordonnance du 18 mars 2004 sur l'accès à l'information relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale. Nous vous conseillons très fortement de réaliser cette démarche, afin de vérifier par vous-même la présence d'éventuelles infractions urbanistiques cachées à notre administration, en comparant les plans légaux avec ce que vous connaissez du bien.

Des copies ou extraits des projets de plans approuvés, des permis de lotir non périmés et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale. Celle-ci est susceptible de demander des frais relatifs à la délivrance de ces documents, voire des preuves de propriété dans le cas des plans des permis d'urbanisme. »

5) Etat du sol

Le comparant reconnaît avoir été informé du **contenu de l'attestation** du sol délivrée par Bruxelles-Environnement en date du 12 octobre 2022 qui reprend ce qui suit :

1. Identification de la parcelle

N° de parcelle	21305_B_0258_Z_015_00
Adresse(s)	Rue Auguste Gevaert 12, 1070 Bruxelles
Classe de sensibilité	Zone habitat

2. Catégorie de l'état du sol et obligations

CATEGORIE	2	Parcelle légèrement polluée sans risque
OBLIGATIONS		
<p>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 d'un permis d'environnement comportant des activités à risque.</p> <p>Attention : certains faits (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.</p>		

3. Eléments justifiant la catégorie de l'état du sol

Activité à risque

Bruxelles Environnement dispose de l'historique suivant pour cette parcelle.

Exploitant	Rubrique- Activité à risque	Date de début	Année de fin	Permis d'environnement connu par BE
M. Hector Poncelet	121 - Dépôts de substances ou préparations dangereuses 97.AB - Traitement de surface par immersion de métaux ou de matières plastiques utilisant un procédé électrolytique chimique ou physique	1927	1942	NOVA-PROV 22702 DC_22470
Sprl Alupoli	97.AB - Traitement de surface par immersion de métaux ou de matières plastiques utilisant un procédé électrolytique chimique ou physique	1968	1998	NOVA-PROV 28162 et 5790

Etudes et travaux réalisés et leurs conclusions

Bruxelles Environnement dispose des études suivantes pour cette parcelle.

Type d'étude	Date de l'étude	Date de la déclaration de conformité	Conclusions
Reconnaissance de l'état du sol (SOL/00148/2022)	17/03/2022	22/03/2022	Légère pollution sans risque détectée.

4. Validité de l'attestation du sol

Validité	La présente attestation du sol est valide de manière illimitée
----------	----------------------------------------------------------------

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

TITRE I - ACTE DE BASE

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

I. Description de l'ensemble immobilier

COMMUNE D'ANDERLECHT- CINQUIEME DIVISION CADASTRALE

Un immeuble de parkings sis **Rue Auguste Gevaert numéro 12**, cadastré suivant titre, sous plus grande contenance, section B numéro 258 Z 15 P0000 et suivant précadastration suite à la division du bien, section **B** numéro **258 E17 P0000** pour une superficie de 5 ares et 21 centiares.

Plan de division :

Tel que la parcelle cadastrale source 258 E17 P0000 figure sous teinte orange, définie par les coordonnées « A-B-C-D-E-F-G-D-Q-P-J-K-L-M-N-O-A », sur le plan de mesurage dressé par Monsieur François Renaux, Géomètre-Expert, assermenté par le Tribunal de Première Instance de Nivelles, inscrit au tableau des titulaires sous le numéro geo040752, dont le siège est établi à 1420 Braine-l'Alleud, Chaussée de Mont-Saint-Jean 25, en date du 23 novembre 2022, lequel demeurera, une fois signés *ne varietur* par les parties et Nous notaire, annexé aux présentes, à transcrire.

Ledit plan étant repris dans la base de données des plans de délimitation de l'administration générale de la documentation patrimoniale, sans avoir été modifié depuis lors, sous la référence MEOW-2023-DD-00265778 (numéro de plan : 21305/10331) notifiée par le Géomètre-Expert, prénommé. Lequel plan sera dispensé de l'enregistrement et sera sensé être transcrit avec l'acte notarié en application de l'article 1-4° de la Loi Hypothécaire laquelle transcription est expressément demandée.

La notification de la division a été faite par le notaire soussigné en date du **16 janvier 2023** à la Commune d'Anderlecht et au fonctionnaire-délégué de la Région de Bruxelles-Capitale. Le notaire soussigné confirme n'avoir reçu aucun avis défavorable ou conditionnel à cette division.

II. Origine de propriété trentenaire

A l'origine et depuis plus de trente ans, le bien appartenait sous plus grande contenance à Monsieur ATECA HERRERO Miguel, né à Penamellera (Espagne) le 12 juin 1954, et son épouse Madame DE LANGHE Marianne Nathalie Léonie, née à Ixelles le 16 juin 1954 pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le Notaire Daniel Gérard, à Bruxelles, à l'intervention du Notaire Ludovic Van Beneden, à Schaerbeek, le 25 août **1978**, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le 11 septembre suivant, volume 8231, numéro 17.

Les époux ATECA HERRERO- DE LANGHE ont vendu le bien à la société à responsabilité limitée BARZ INVEST, comparant aux présentes, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Gérard Indekeu, à Bruxelles, à l'intervention du Notaire Damien Hisette, à Bruxelles, le 9 septembre **2022**, transcrit au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 2 le 27 septembre suivant sous la formalité 49-T-27/09/2022-12060.

III. Mise sous le régime de la copropriété forcée

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

- d'une part, en parties privatives appelées "emplacement de parking" ou "cave" ou « grenier » et de manière générale "lot privatif" qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire;

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

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

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée ci-après. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires. Les actes relatifs uniquement aux parties communes et plus précisément les actes modificatifs des statuts de copropriété seront transcrits exclusivement au nom de l'association des copropriétaires.

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

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

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

I. Généralités

Pas d'application.

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

Les parties privatives de l'immeuble érigé sur les zones destinées à la bâtisse et, le cas échéant aux cours et jardins sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans ci-annexés. Les quotes-parts dans les parties communes (portant désormais le numéro parcellaire réservé 258 E17 P0001) sont fixées conformément au rapport ci-joint.

1° AU NIVEAU DU SOUS-SOL (-1)

* **La cave, dénommée « CAVE », cadastrée 258 E17 P0002 et comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite.

b) en copropriété et indivision forcée :

les **trente-neuf/millièmes (39/1.000èmes)** indivis des parties communes dont le terrain.

2° AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSÉE

* **L'emplacement de parking numéro 1 dénommé « P1 », cadastré 258 E17 P0004 et comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

les **dix-huit**/millièmes (18/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

* **L'emplacement de parking numéro 2** dénommé « **P2** », cadastré **258 E17 P0005** et comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive :**

L'emplacement de parking proprement dit.

b) **en copropriété et indivision forcée :**

les **dix-huit**/millièmes (18/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

* **L'emplacement de parking numéro 3** dénommé « **P3** », cadastré **258 E17 P0006** et comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive :**

L'emplacement de parking proprement dit.

b) **en copropriété et indivision forcée :**

les **dix-huit**/millièmes (18/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

* **L'emplacement de parking numéro 4** dénommé « **P4** », cadastré **258 E17 P0007** et comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive :**

L'emplacement de parking proprement dit.

b) **en copropriété et indivision forcée :**

les **dix-huit**/millièmes (18/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

* **L'emplacement de parking numéro 5** dénommé « **P5** », cadastré **258 E17 P0008** et comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive :**

L'emplacement de parking proprement dit.

b) **en copropriété et indivision forcée :**

les **dix-huit**/millièmes (18/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

* **L'emplacement de parking numéro 6** dénommé « **P6** », cadastré **258 E17 P0009** et comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive :**

L'emplacement de parking proprement dit.

b) **en copropriété et indivision forcée :**

les **dix-huit**/millièmes (18/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

* **L'emplacement de parking numéro 7** dénommé « **P7** », cadastré **258 E17 P0010** et comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive :**

L'emplacement de parking proprement dit.

b) **en copropriété et indivision forcée :**

les **dix-huit**/millièmes (18/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

* **L'emplacement de parking numéro 8** dénommé « **P8** », cadastré **258 E17 P0011** et comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive :**

L'emplacement de parking proprement dit.

b) **en copropriété et indivision forcée :**

les **dix-huit**/millièmes (18/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

* **L'emplacement de parking numéro 9** dénommé « **P9** », cadastré **258 E17 P0012** et comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive :**

L'emplacement de parking proprement dit.

b) **en copropriété et indivision forcée :**

les **dix-huit**/millièmes (18/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

* **L'emplacement de parking numéro 10** dénommé « **P10** », cadastré **258 E17 P0013** et comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive :**

L'emplacement de parking proprement dit.

b) **en copropriété et indivision forcée :**

les **dix-huit**/millièmes (18/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

* **L'emplacement de parking numéro 11** dénommé « **P11** », cadastré **258 E17 P0014** et comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive :**

L'emplacement de parking proprement dit.

b) **en copropriété et indivision forcée :**

les **dix-huit**/millièmes (18/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

* **L'emplacement de parking numéro 12** dénommé « **P12** », cadastré **258 E17 P0015** et comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive :**

L'emplacement de parking proprement dit.

b) **en copropriété et indivision forcée :**

les **dix-huit**/millièmes (18/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

* **L'emplacement de parking numéro 13** dénommé « **P13** », cadastré **258 E17 P0016** et comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive :**

L'emplacement de parking proprement dit.

b) **en copropriété et indivision forcée :**

les **dix-huit**/millièmes (18/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

* **L'emplacement de parking numéro 14** dénommé « **P14** », cadastré **258 E17 P0017** et comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive :**

L'emplacement de parking proprement dit.

b) **en copropriété et indivision forcée :**

les **dix-huit**/millièmes (18/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

* **L'emplacement de parking numéro 15** dénommé « **P15** », cadastré **258 E17 P0018** et comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive :**

L'emplacement de parking proprement dit.

b) **en copropriété et indivision forcée :**

les **dix-huit**/millièmes (18/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

* **L'emplacement de parking numéro 16** dénommé « **P16** », cadastré **258 E17 P0019** et comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive :**

L'emplacement de parking proprement dit.

b) **en copropriété et indivision forcée :**

les **dix-huit**/millièmes (18/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

* **L'emplacement de parking numéro 17** dénommé « **P17** », cadastré **258 E17 P0020** et comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive :**

L'emplacement de parking proprement dit.

b) **en copropriété et indivision forcée :**

les **dix-huit**/millièmes (18/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

* **L'emplacement de parking numéro 18** dénommé « **P18** », cadastré **258 E17 P0021** et comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive :**

L'emplacement de parking proprement dit.

b) **en copropriété et indivision forcée :**

les **dix-huit**/millièmes (18/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

3° AU NIVEAU DU PREMIER ÉTAGE

* **L'emplacement de parking numéro 19** dénommé « **P19** », cadastré **258 E17 P0022** et comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive :**

L'emplacement de parking proprement dit.

b) **en copropriété et indivision forcée :**

les **dix-huit**/millièmes (18/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

* **L'emplacement de parking numéro 20** dénommé « **P20** », cadastré **258 E17 P0023** et comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive :**

L'emplacement de parking proprement dit.

b) **en copropriété et indivision forcée :**

les **dix-huit**/millièmes (18/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

* **L'emplacement de parking numéro 21** dénommé « **P21** », cadastré **258 E17 P0024** et comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive :**

L'emplacement de parking proprement dit.

b) **en copropriété et indivision forcée :**

les **dix-huit**/millièmes (18/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

* **L'emplacement de parking numéro 22** dénommé « **P22** », cadastré **258 E17 P0025** et comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive :**

L'emplacement de parking proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

les **dix-huit**/millièmes (18/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

* **L'emplacement de parking numéro 23** dénommé « **P23** », cadastré **258 E17 P0026** et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

les **dix-huit**/millièmes (18/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

* **L'emplacement de parking numéro 24** dénommé « **P24** », cadastré **258 E17 P0027** et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

les **dix-huit**/millièmes (18/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

* **L'emplacement de parking numéro 25** dénommé « **P25** », cadastré **258 E17 P0028** et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

les **dix-huit**/millièmes (18/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

* **L'emplacement de parking numéro 26** dénommé « **P26** », cadastré **258 E17 P0029** et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

les **dix-huit**/millièmes (18/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

* **L'emplacement de parking numéro 27** dénommé « **P27** », cadastré **258 E17 P0030** et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

les **dix-huit**/millièmes (18/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

* **L'emplacement de parking numéro 28** dénommé « **P28** », cadastré **258 E17 P0031** et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

les **dix-huit**/millièmes (18/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

* **L'emplacement de parking numéro 29** dénommé « **P29** », cadastré **258 E17 P0032** et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

les **dix-huit**/millièmes (18/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

* **L'emplacement de parking numéro 30** dénommé « **P30** », cadastré **258 E17 P0033** et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

les **dix-huit**/millièmes (18/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

* **L'emplacement de parking numéro 31** dénommé « **P31** », cadastré **258 E17 P0034** et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

les **dix-huit**/millièmes (18/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

4° AU NIVEAU DU DEUXIEME ÉTAGE

* **L'emplacement de parking numéro 32** dénommé « **P32** », cadastré **258 E17 P0035** et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

les **dix-huit**/millièmes (18/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

* **L'emplacement de parking numéro 33** dénommé « **P33** », cadastré **258 E17 P0036** et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

les **dix-huit**/millièmes (18/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

* **L'emplacement de parking numéro 34** dénommé « **P34** », cadastré **258 E17 P0037** et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

les **dix-huit**/millièmes (18/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

* **L'emplacement de parking numéro 35** dénommé « **P35** », cadastré **258 E17 P0038** et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

les **dix-huit**/millièmes (18/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

* **L'emplacement de parking numéro 36** dénommé « **P36** », cadastré **258 E17 P0039** et comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive :**

L'emplacement de parking proprement dit.

b) **en copropriété et indivision forcée :**

les **dix-huit**/millièmes (18/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

* **L'emplacement de parking numéro 37** dénommé « **P37** », cadastré **258 E17 P0040** et comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive :**

L'emplacement de parking proprement dit.

b) **en copropriété et indivision forcée :**

les **dix-huit**/millièmes (18/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

* **L'emplacement de parking numéro 38** dénommé « **P38** », cadastré **258 E17 P0041** et comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive :**

L'emplacement de parking proprement dit.

b) **en copropriété et indivision forcée :**

les **dix-huit**/millièmes (18/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

* **L'emplacement de parking numéro 39** dénommé « **P39** », cadastré **258 E17 P0042** et comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive :**

L'emplacement de parking proprement dit.

b) **en copropriété et indivision forcée :**

les **dix-huit**/millièmes (18/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

* **L'emplacement de parking numéro 40** dénommé « **40** », cadastré **258 E17 P0043** et comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive :**

L'emplacement de parking proprement dit.

b) **en copropriété et indivision forcée :**

les **dix-huit**/millièmes (18/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

* **L'emplacement de parking numéro 41** dénommé « **P41** », cadastré **258 E17 P0044** et comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive :**

L'emplacement de parking proprement dit.

b) **en copropriété et indivision forcée :**

les **dix-huit**/millièmes (18/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

* **L'emplacement de parking numéro 42** dénommé « **P42** », cadastré **258 E17 P0045** et comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive :**

L'emplacement de parking proprement dit.

b) **en copropriété et indivision forcée :**

les **dix-huit**/millièmes (18/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

* **L'emplacement de parking numéro 43** dénommé « **P43** », cadastré **258 E17 P0046** et comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive :**

L'emplacement de parking proprement dit.

b) **en copropriété et indivision forcée :**

les **dix-huit/millièmes** (18/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

5° AU NIVEAU DU TROISIEME ÉTAGE

Le grenier dénommé « **GRENIER** », cadastré **258 E17 P0003** et comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive :**

Au niveau du rez-de-chaussée : Une cave

Au niveau du deuxième étage : Un escalier condamné

Au niveau du troisième étage : Un grenier

b) **en copropriété et indivision forcée :**

les **cent quatre-vingt-sept/millièmes** (187/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

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

Conformément à l'article 3.85, §1er, du Code civil, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie nette au sol, de son affectation et de sa situation, sur la base du rapport motivé, établi par Monsieur François RENAUX, le 22 novembre 2022.

Conformément à ce rapport, pour déterminer cette valeur, il a été pris comme référence la superficie des lots, sans qu'il ait été tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement du lot privatif ou des modifications effectuées au terrain.

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

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

Toutefois :

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

- lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux, de la division ou de la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété.

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

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

1. SOL ET SOUS-SOL

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

2. GROS MURS

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

3. MURS INTÉRIEURS SÉPARANT DES LOTS PRIVATIFS

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

4. MURS EXTÉRIEURS SÉPARANT LOCAUX PRIVATIFS ET LOCAUX COMMUNS

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

5. MURS INTÉRIEURS D'UN LOT PRIVATIF

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

6. MURS (REVÊTEMENTS ET ENDUITS)

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

7. PLAFONDS ET PLANCHERS - GROS-ŒUVRE

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

8. PLAFONDS ET PLANCHERS - REVÊTEMENTS ET ENDUITS

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

9. CHEMINÉES

Pas d'application.

10. TOIT

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

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

11. FAÇADES

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

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

12. RAMPE d'ACCES

La rampe d'accès et l'escalier de secours sont communs. Ils le sont dans toutes leurs sections et les propriétaires du rez-de-chaussée ou du sous-sol -1 ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas de cette rampe d'accès ou de cet escalier de secours pour refuser de participer aux frais communs y relatifs.

13. CANALISATIONS - RACCORDEMENTS GÉNÉRAUX

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

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

La copropriété donne d'ores et déjà son accord pure et simple pour que le propriétaire de l'entrepôt cadastré section B numéro 258 F17 P0000 puisse rehausser les canalisations situées à proximité de la couverture en taule de plastique de la cour intérieure et de la toiture en roofing et qu'elle confèrera les servitudes d'écoulement nécessaires. Il est toutefois précisé que le déplacement des descentes d'eaux pluviales sera exclusivement à charge du propriétaire de l'entrepôt, sans recours contre la copropriété.

14. ELECTRICITÉ

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

15. LOCAUX À USAGE COMMUN

Sont également parties communes les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les dégagements.

16. BALCONS ET TERRASSES

Pas d'application

17. COUR

La cour située à l'avant de l'immeuble est commune.

18. ASCENSEUR

Pas d'application

19. CHAUFFAGE CENTRAL

Pas d'application

20. PRÉSOMPTION

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

21. MURS DE CLÔTURE

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

Si l'usage privative des cours a été attribuée à un lot privatif, les clôtures n'en sont pas moins communes. Elles sont en outre mitoyennes si elles séparent plusieurs lots privatifs.

22. PARTIES PRIVATIVES

Sont parties privatives, les parties du lot privatif à l'usage exclusif d'un copropriétaire, notamment le revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis et la chape qui sont une partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes intérieures, les portes palières, toutes les canalisations d'adduction et d'évacuation intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif soit, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif.

23. FENÊTRES

Pas d'application.

24. PORTES PALIÈRES

Pas d'application.

25. TENTES SOLAIRES

Pas d'application.

V. Relation avec l'entrepôt cadastré section B numéro 258 F17 P0000

Eu égard à la proximité avec le lot voisin à savoir l'entrepôt cadastré section B numéro 258 F17 P0000, il est prévu :

- Que la copropriété ne s'opposera pas au changement d'affectation du bien (entrepôt) pour en faire du logement, à charge pour le propriétaire d'obtenir les autorisations urbanistiques et administratives nécessaires.
- Que le propriétaire de l'entrepôt pourra modifier ou supprimer la passerelle qui traverse actuellement la cour intérieure et qui relie l'entrepôt à l'escalier de secours de la copropriété.
- Que le propriétaire de l'entrepôt aura la possibilité de rehausser la poutre en acier de l'escalier de secours, à ses frais et pour autant que cela n'entraîne aucun problème de stabilité de l'escalier de secours.
- Que le propriétaire de l'entrepôt aura la possibilité de placer un portail dans la cour intérieure, pour autant que ce portail n'empiète pas sur l'assiette des servitudes précitées. A cet effet, un encrage dans le mur du bâtiment de la copropriété sera concédé.
- Que le propriétaire de l'entrepôt aura la possibilité d'isoler son bâtiment et par ce fait, d'empiéter sur la servitude de passage.

TITRE II - REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I - EXPOSÉ GÉNÉRAL

Article 1. - Définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend notamment :

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

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

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

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

Article 2. - Destination des lots privatifs

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

Les emplacements de parkings sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de parcage ou de stockage. Il est précisé que pour autant qu'il obtienne les autorisations urbanistiques et administratives nécessaires, le propriétaire du lot dénommé

« GRENIER » aura la possibilité de changer l'affectation de son bien pour en faire des logements.

Eu égard à la proximité et aux relations qu'entretiennent la parcelle 21305 B 258 F17 P0000 (entrepôt) et la parcelle 21305 B 258 E17 P0000 (immeuble de parkings), il est précisé que la comparante ne pourra pas s'opposer à ce que le propriétaire de l'entrepôt puisse changer l'affectation de son bien pour en faire des logements et ce, pour autant qu'il obtienne les autorisations nécessaires.

Article 3. - Jouissance des parties privatives

a) Principes

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

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

Les copropriétaires et autres occupants de l'immeuble devront toujours occuper l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de "personne prudente et raisonnable".

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

Est incompatible avec ces principes notamment le fait pour un propriétaire ou occupant d'un lot privatif d'encombrer de quelque manière que ce soit les parties communes à l'usage de tout ou partie des copropriétaires et d'y effectuer des travaux ménagers tels que, notamment, le battage et le brossage de tapis, literies et habits, l'étendage de linge et le nettoyage de meubles ou ustensiles. Aucun objet ne peut être déposé dans les parties communes, sauf autorisation du syndic.

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

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

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

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

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

b) Accès au toit

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

c) Distribution intérieure des locaux

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

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

d) Travaux dans les lots privatifs

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

e) Installations particulières

Pas d'application

f) Emménagements – Déménagements

Pas d'application

g) Inaction d'un copropriétaire

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

Article 4. - Limites de la jouissance des parties privatives

a) Harmonie

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

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

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

Pas d'application

c) Terrasses et balcons

Pas d'application.

d) Jardins à usage privatif

Pas d'application.

e) Publicité

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

Aucune inscription ne peut être placée ni aux fenêtres des étages, ni sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans la rampe d'accès.

f) Location

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

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

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

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

g) Caves

Les poutres de structure de la cave sont en mauvais état.

Les propriétaires des lots privatifs reconnaissent être informés que la cave située au sous-sol -1 est actuellement encombrée de gravas et autres matériaux. Le calcul des quotes-parts a été réalisé en tenant compte du fait qu'une partie de ce lot privatif est inaccessible. Les copropriétaires ou le syndic ne pourront pas imposer au propriétaire de ladite cave de vider celle-ci.

h) Emplacement de parking

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

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

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

Le lavage des voitures est interdit dans l'immeuble.

i) Animaux

Pas d'application.

j) Informations au syndic

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

k) Interdiction de dépôt de matières dangereuses et autres

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

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

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

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

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

Dans le cas prévu au paragraphe 1^{er} de l'article 3.82 du Code civil, les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes.

A cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé et, si possible, une copie par mail mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée. Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux qui, d'une manière générale, visent l'optimisation de l'infrastructure pour l'énergie, l'eau ou les télécommunications. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué dans l'article 3.82, §2 du Code civil. Ces travaux réalisés par le copropriétaire ou l'association des copropriétaires doivent alors débiter dans les six mois qui suivent la réception de l'envoi recommandé mentionné au présent à l'alinéa.

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

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

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

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

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

b) Modifications des parties privatives

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

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

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

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

Après avoir réuni deux lots privatifs, il est permis ensuite de les rediviser, moyennant respect des mêmes conditions que celles prévues pour la réunion des lots.

CHAPITRE III - TRAVAUX, RÉPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 6. - Généralités

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

Article 7. - Genre de réparations et travaux

Les travaux sont répartis en deux catégories :

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

Article 8. - Actes conservatoires et d'administration provisoire

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

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

Article 9. - Autres réparations ou travaux

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

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

Article 10. - Servitudes relatives aux travaux

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

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

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

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

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

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

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

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

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux, du matériel ou autres seront strictement délimités par le syndic.

Le propriétaire responsable des travaux est tenu de remettre en parfait état le dit emplacement et ses abords; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic a le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Article 11. - Nettoyage

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

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

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative pour pourvoir à son remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes, notamment des trottoirs, accès, halls, cages d'escaliers, couloirs des caves, locaux à poubelles.

Article 12. - Jardins

Pas d'application.

CHAPITRE IV - CHARGES COMMUNES

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

Les charges communes sont divisées en :

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

des émoluments du syndic qui seront répartis en fonction du nombre de lot privatif ; toutefois, de ces émoluments seront d'abord déduits globalement ceux dus pour les caves qui seront répartis en fonction de leurs quotes-parts;

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

Sont considérées comme charges communes générales :

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires; les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité, celles d'entretien et de réparation des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble;

b) les frais d'administration, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, les frais de correspondance;

c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires;

d) les primes d'assurance des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires;

e) l'entretien des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol;

f) les indemnités ou frais de procédures dues par la copropriété;

g) le cas échéant, les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

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

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes.

Article 14. - Chauffage

Pas d'application.

Article 15. - Eau

Pas d'application.

Article 16. - Électricité

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes, des caves. La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constituent une charge commune à répartir au prorata des quotes-parts possédées par chaque propriétaire dans les parties communes, sans préjudice aux charges particulières dues par certains copropriétaires.

Article 17. - Impôts

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

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

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

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

Article 19. - Recettes au profit des parties communes

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

Article 20. - Modification de la répartition des charges

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 21. - Cession d'un lot

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point b) du présent article sous les numéros 1°, 2°, 3° et 4°; il supporte les charges ordinaires à partir du jour où il peut jouir des parties communes.

Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le copropriétaire entrant est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique, s'il disposait d'une procuration pour y assister.

En cas de transmission de la propriété d'un lot :

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il ne pouvait plus jouir des parties communes; le décompte est établi par le syndic; la quote-part du lot dans le fonds de roulement est remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant.

On entend par "fonds de roulement", la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance ;

2° la quote-part du copropriétaire sortant dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association, sans préjudice à une convention des parties portant sur le remboursement par le cessionnaire au cédant d'un montant égal à cette quote-part ou à une partie de celle-ci.

On entend par "fonds de réserve", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture;

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

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

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

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

e) Frais de transmission des informations

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

f) Arriérés de charges

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

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

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

g) Privilège

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

justice prévu à l'article 17, le privilège visé à l'article 114 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances et les privilèges inscrits antérieurement.

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

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

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

Article 22. - Fonds de roulement

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de trois mois en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble.

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

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

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

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

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

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

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

Ces fonds en ce compris le fonds de roulement doivent être placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et des

comptes distincts pour les fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.

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

Article 24. – Solidarité - Paiement des charges communes

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

Sans préjudice de l'article 3.92, § 5 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87, § 6, soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

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

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourt de plein droit et sans mise en demeure une indemnité à déterminer par l'assemblée générale par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard est portée de plein droit au montant fixé par l'assemblée générale, par jour de retard à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. L'assemblée générale de l'association des copropriétaires décide de l'affectation de ces indemnités.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, peuvent être poursuivis en justice par le syndic.

Le syndic peut en outre réclamer une somme complémentaire fixée par l'assemblée générale au premier rappel, au deuxième rappel, à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire fixée par l'assemblée générale pour frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'association des copropriétaires.

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

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

Article 25. - Recouvrement des charges communes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 26. - Comptes annuels du syndic

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

Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du ou des fonds de réserve visés aux articles 3.86 § 3 1° et 3.94, § 5 2°, les créances et les dettes des copropriétaires. L'assemblée générale, statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.

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

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

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

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

CHAPITRE V - ASSURANCES-RESPONSABILITÉ DOMMAGES À L'IMMEUBLE

Article 27. - Généralités

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

2. Les clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont annuellement discutées lors de l'assemblée générale des copropriétaires, sauf si celles-ci n'ont pas été modifiées. Les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels. Ils ne

pourront être résiliés par le syndic que moyennant l'accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Si la résiliation émane de la compagnie d'assurances, le syndic veillera à souscrire une assurance provisoire et à mettre ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale des copropriétaires, qu'il convoquera d'urgence, le cas échéant.

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

4. Les contrats d'assurances doivent couvrir l'immeuble et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le syndic délégué ou administrateur provisoire, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.

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

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

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

Article 28. - Types d'assurances

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

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

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

2° Assurance-responsabilité civile immeuble.

3° Assurance-responsabilité civile du syndic

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

4° Assurance-responsabilité civile du commissaire aux comptes

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

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

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

6° Assurance du personnel salarié éventuel.

Si l'association des copropriétaires emploie du personnel salarié, une assurance accidents du travail et sur le chemin du travail, de même qu'une assurance de responsabilité civile envers les tiers, doivent être souscrites.

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

Article 29. - Biens et capitaux à assurer

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

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

Article 30. - Assurances individuelles complémentaires

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

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

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

Article 31. - Primes et surprimes

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

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

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

Article 32. - Responsabilité des occupants - Clause du bail

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

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

Article 33. - Franchises

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

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

2° le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif. Toutefois, si l'immeuble nécessite globalement des travaux d'entretien et de

réparation, le propriétaire de ce lot ne sera tenu qu'au paiement de la franchise de base, l'éventuel franchise majorée étant à charge de l'association des copropriétaires.

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

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

Article 34. - Sinistres - Procédures et indemnités

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

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

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

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

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

5. - L'assemblée générale statue:

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

Toutefois, l'assemblée générale décide à la majorité des quatre/ cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés pour la démolition ou la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites à l'article 3.88 paragraphe 2.

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

CHAPITRE VI – ACTIONS EN JUSTICE

Article 36.- Par l'association des copropriétaires

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

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

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

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

Article 37.- Par un copropriétaire

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

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

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

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

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

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

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

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

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

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

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

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

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

Article 38.- Par un occupant

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

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

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

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

Article 40.- Arbitrage

Est réputée non écrite toute clause qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant l'application des articles 3.84 à 3.100 du Code Civil. Cela n'exclut pas l'application des articles 1724 et suivants du Code judiciaire sur la médiation ni celles des articles 1738 et suivants du Code judiciaire relatifs au droit collaboratif.

CHAPITRE VII.- OPPOSABILITE - INFORMATIONS

Article 41. - Principes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1° en ce qui concerne *les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel*, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé à l'article 3.93, paragraphe 3 du Code Civil ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;

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

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

CHAPITRE VIII - CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Article 42- Conseil de copropriété

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

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

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

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

Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes. Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.

Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

CHAPITRE IX- COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES

Article 43.- Commissaires

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

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

Le syndic ne peut être commissaire aux comptes.

CHAPITRE X - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 44. - Renvoi au Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 3.79 à 3.100 du Code civil. Les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

Article 45. - Langues

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

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

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

Article 46.- Règlement d'ordre intérieur

L'immeuble est également régi par un règlement d'ordre intérieur notamment opposable par ceux à qui il est opposable. Ce règlement ne sera pas transcrit et demeurera ci-annexé e signé par le comparant et nous notaire.

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

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

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

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

CHAPITRE XI.- DISPOSITIONS TRANSITOIRES

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

- 1) le premier syndic est : BARZ Invest, précitée; il est nommé jusqu'au jour de la première assemblée générale;
- 2) les polices d'assurance souscrites par le comparant seront maintenues jusqu'à leur terme et, au plus tôt, un mois après la première assemblée générale.

PREMIÈRES CHARGES COMMUNES

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

1. le coût des consommations d'électricité pour l'usage des parties communes et privatives;

2. les primes des polices d'assurances contractées par le syndic ou le comparant;

CHAPITRE XII.- PROCURATION

D'un même contexte, le comparant a déclaré constituer pour mandataires spéciaux avec pouvoir d'agir ensemble ou séparément, avec faculté de subdéléguer:

- **Tout** collaborateur de l'étude du Notaire Valérie Bruyaux, soussigné, élisant domicile en l'étude des Notaires associés NOTABEL, à 1050 Bruxelles, avenue Louise 65/5.

A qui il donne pouvoir de, pour lui et en son nom, ayant chacun les pouvoirs séparément :

- Procéder à la redivision, modification, rectification ou adaptation des présents statuts.
- Vendre tout ou partie de l'immeuble prédécrit.
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.
- Faire dresser tous cahiers des 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.
- Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires; en donner quittance avec ou sans subrogation.
- Déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci.
- Accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières.
- Prendre inscription d'office ou dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de prendre inscription d'office totalement ou en partie, 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.
- Faire toutes déclarations, signer tous documents et accomplir toutes formalités relativement à l'assujettissement éventuel de l'une ou de plusieurs des personnes constituant la partie mandante à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.
- A défaut de paiement et, en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à 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.
- Conclure tous arrangements, transiger et compromettre.

- Au cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.
- Modifier le présent acte de base.
- Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahier des charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer, et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

TABLE DES MATIÈRES

TITRE I. - Acte de base

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

- I. *Description de l'ensemble immobilier*
- II. *Origine de propriété trentenaire*
- III. *Mise sous le régime de la copropriété forcée*

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

- I. Généralités
- II. Description des parties privatives et fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative
- III. Quotes-parts des lots privatifs dans les parties communes
- IV. Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux. Détermination de leur caractère privatif ou commun
 1. Sol et sous-sol
 2. Gros murs
 3. Murs intérieurs séparant des lots privatifs
 4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs
 5. Murs intérieurs d'un lot privatif
 6. Murs (revêtements et enduits)
 7. Plafonds et planchers - Gros œuvre
 8. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits
 9. Cheminées
 10. Toit
 11. Façades
 12. Rampe d'accès
 13. Canalisations - Raccordements généraux
 14. Électricité
 15. Locaux à usage commun
 16. Balcons et terrasses
 17. Cour
 18. Ascenseur
 19. Chauffage central
 20. Présomption
 21. Murs de clôture
 22. Parties privatives
 23. Fenêtres
 24. Portes palières
 25. Tentes solaires

V. Relation avec l'entrepôt cadastré section B numéro 258 F17 P0000

TITRE II. - Règlement de copropriété

CHAPITRE I. - EXPOSÉ GÉNÉRAL

Article 1. - Définition et portée

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

Article 2. - Destination des lots privatifs

Article 3. - Jouissance des parties privatives

- a) Principes
- b) Accès au toit
- c) Distribution intérieure des locaux
- d) Travaux dans les lots privatifs
- e) Installations particulières
- f) Emménagements - Déménagements
- g) Inaction d'un copropriétaire

Article 4. - Limites de la jouissance des parties privatives

- a) Harmonie
- b) Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes
- c) Terrasses et balcons
- d) Jardins à usage privatif
- e) Publicité
- f) Location
- g) Caves
- h) Emplacements de parking
- i) Animaux
- j) Informations au syndic
- k) Interdiction de dépôt de matières dangereuses et autres

Article 5. - Transformations

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

CHAPITRE III. - TRAVAUX, RÉPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 6. - Généralités

Article 7. - Genre de réparations et travaux

Article 8. - Actes conservatoires et d'administration provisoire

Article 9. - Autres réparations ou travaux

Article 10. - Servitudes relatives aux travaux

Article 11. - Nettoyage

Article 12. - Jardins

CHAPITRE IV. - CHARGES COMMUNES

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

Article 14. - Chauffage

Article 15. - Eau

Article 16. - Électricité

Article 17. - Impôts

Article 18. - Charges dues au fait d'un copropriétaire

Article 19. - Recettes au profit des parties communes

Article 20. - Modification de la répartition des charges

- Article 21. - Cession d'un lot
- a) Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot
 - b) Obligations du notaire antérieures à la signature de l'acte authentique
 - c) Obligation à la dette – lors de la signature de l'acte authentique- Répartition des charges
 - d) Obligations du notaire postérieures à la signature de l'acte authentique
 - e) Frais de transmission des informations
 - f) Arriérés de charges
 - g) Privilège

Article 22. - Fonds de roulement

Article 23. - Fonds de réserve – Fonds de réserve spéciaux

Article 24. – Solidarité - Paiement des charges communes

Article 25. - Recouvrement des charges communes

Article 26. - Comptes annuels du syndic

CHAPITRE V. - ASSURANCES-RESPONSABILITÉ - DOMMAGES À L'IMMEUBLE

Article 27. - Généralités

Article 28. - Types d'assurances

Article 29. - Biens et capitaux à assurer

Article 30. - Assurances individuelles complémentaires

Article 31. - Primes et surprimes

Article 32. - Responsabilité des occupants - Clause du bail

Article 33. - Franchises

Article 34. - Sinistres - Procédures et indemnités

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

CHAPITRE VI – ACTIONS EN JUSTICE

Article 36.- Par l'association des copropriétaires

Article 37.- Par un copropriétaire

Article 38.- Par un occupant

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

Article 40.- Arbitrage

CHAPITRE VII.- OPPOSABILITE - INFORMATIONS

Article 41. - Principes

CHAPITRE VIII - CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Article 42.- Conseil de copropriété

CHAPITRE IX- COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES

Article 43.- Commissaires ou collège de commissaires

CHAPITRE X - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 44. - Renvoi au Code civil

Article 45. - Langues

Article 46.- Règlement d'ordre intérieur

CHAPITRE XI - PROCURATION

DISPOSITIONS FINALES

Transcription hypothécaire

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

Dispositions transitoires

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

Frais

Les frais de cet acte sont à charge du comparant.

Election de domicile

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

Certificat d'état civil et d'identité

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** comparaissant aux présentes.

Destination des lieux

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

Projet

Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte, le 21 mars 2023 et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

Droit d'écriture

Le droit d'écriture s'élève à la somme de cent euros.

DONT ACTE

Fait et passé, lieu et date que dessus.

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

(Suivent les signatures)



Service Public
Fédéral
FINANCES

DOCUMENTATION
PATRIMONIALE

SPF Finances - SERVICE PLAN BRABANT
Exp. : Avenue du Prince de Liège 133 - 5100 Namur

Renau, François
Ch de Mont St Jean, 25
1420 Braine-l'Alleud

Votre courrier du : 27.03.2023 | Nos références : MEOW-2023-DD-00455336 | Annexe : 1

Bruxelles, le 28 mars 2023

Demande identification préalable

Madame,
Monsieur,

Veillez trouver en annexe la réponse à votre demande d'identification préalable du 27.03.2023.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Administration Mesures & Évaluations
SERVICE PLAN BRABANT



Retrouvez des informations sur
FIN.BELGIUM.BE



Une question ? Appelez-nous
02 572 57 57



RÉSUMÉ PRECAD

DONNÉES GÉNÉRALES

Type de dossier : Acte de base

Numéro de plan : 21305/10334

Nos références : MEOW-2023-DD-00455336

PARCELLES SOURCES

ID parcelle	Div. Cad.	Situation	Nature	Statut
21305 B 258 E 17 P0000	ANDERLECHT 5 DIV		AUTRE BATI	Réservé

IDENTIFICATION PRÉALABLE

DATE DE DÉBUT : 22.11.2022

PARCELLES RÉSERVÉES

PARTIES COMMUNES

Nature	Quotités	ID parcelle
PART.COMM.GEN. BAT	1000	21305 B 258 E17 P0001

PARTIES PRIVATIVES

Dénomination : Cave ID parcelle : 21305 B 258 E17 P0002

Nature : CAVE # Niveau : -1

Quotités générales : 39/1000

Dénomination : Grenier ID parcelle : 21305 B 258 E17 P0003

Nature : CAVE # Niveau : 0, +2, +3

Quotités générales : 187/1000

Dénomination : P1 ID parcelle : 21305 B 258 E17 P0004

Nature : PARKING COUVERT # Niveau : 0

Quotités générales : 18/1000

Dénomination : P2 ID parcelle : 21305 B 258 E17 P0005

Nature : PARKING COUVERT # Niveau : 0

Quotités générales : 18/1000

Dénomination : P3 ID parcelle : 21305 B 258 E17 P0006

Nature : PARKING COUVERT # Niveau : 0

Quotités générales : 18/1000

Dénomination : P4 ID parcelle : 21305 B 258 E17 P0007

Nature : PARKING COUVERT # Niveau : 0

Quotités générales : 18/1000

Dénomination : P5 ID parcelle : 21305 B 258 E17 P0008

Nature : PARKING COUVERT # Niveau : 0

Quotités générales : 18/1000

Dénomination : P6 ID parcelle : 21305 B 258 E17 P0009

Nature : PARKING COUVERT # Niveau : 0

Quotités générales : 18/1000

Dénomination : P7 ID parcelle : 21305 B 258 E17 P0010

Nature : PARKING COUVERT # Niveau : 0

Quotités générales : 18/1000

Dénomination : P8 ID parcelle : 21305 B 258 E17 P0011

Nature : PARKING COUVERT # Niveau : 0

Quotités générales : 18/1000

Dénomination : P9 ID parcelle : 21305 B 258 E17 P0012

Nature : PARKING COUVERT # Niveau : 0

Quotités générales : 18/1000

Dénomination : P10 ID parcelle : 21305 B 258 E17 P0013

Nature : PARKING COUVERT # Niveau : 0

Quotités générales : 18/1000

Dénomination : P11 ID parcelle : 21305 B 258 E17 P0014

Nature : PARKING COUVERT # Niveau : 0

Quotités générales : 18/1000

Dénomination : P12 ID parcelle : 21305 B 258 E17 P0015

Nature : PARKING COUVERT # Niveau : 0

Quotités générales : 18/1000

Dénomination : P13 ID parcelle : 21305 B 258 E17 P0016

Nature : PARKING COUVERT # Niveau : 0

Quotités générales : 18/1000

Dénomination : P14		ID parcelle : 21305 B 258 E17 P0017
Nature : PARKING COUVERT #	Niveau : 0	
Quotités générales :	18/1000	

Dénomination : P15		ID parcelle : 21305 B 258 E17 P0018
Nature : PARKING COUVERT #	Niveau : 0	
Quotités générales :	18/1000	

Dénomination : P16		ID parcelle : 21305 B 258 E17 P0019
Nature : PARKING COUVERT #	Niveau : 0	
Quotités générales :	18/1000	

Dénomination : P17		ID parcelle : 21305 B 258 E17 P0020
Nature : PARKING COUVERT #	Niveau : 0	
Quotités générales :	18/1000	

Dénomination : P18		ID parcelle : 21305 B 258 E17 P0021
Nature : PARKING COUVERT #	Niveau : 0	
Quotités générales :	18/1000	

Dénomination : P19		ID parcelle : 21305 B 258 E17 P0022
Nature : PARKING COUVERT #	Niveau : +1	
Quotités générales :	18/1000	

Dénomination : P20		ID parcelle : 21305 B 258 E17 P0023
Nature : PARKING COUVERT #	Niveau : +1	
Quotités générales :	18/1000	

Dénomination : P21		ID parcelle : 21305 B 258 E17 P0024
Nature : PARKING COUVERT #	Niveau : +1	
Quotités générales :	18/1000	

Dénomination : P22		ID parcelle : 21305 B 258 E17 P0025
Nature : PARKING COUVERT #	Niveau : +1	
Quotités générales :	18/1000	

Dénomination : P23		ID parcelle : 21305 B 258 E17 P0026
Nature : PARKING COUVERT #	Niveau : +1	
Quotités générales :	18/1000	

Dénomination : P24		ID parcelle : 21305 B 258 E17 P0027
Nature : PARKING COUVERT #	Niveau : +1	
Quotités générales :	18/1000	

Dénomination : P25		ID parcelle : 21305 B 258 E17 P0028
Nature : PARKING COUVERT #	Niveau : +1	
Quotités générales :	18/1000	

Dénomination : P26		ID parcelle : 21305 B 258 E17 P0029
Nature : PARKING COUVERT #	Niveau : +1	
Quotités générales :	18/1000	

Dénomination : P27		ID parcelle : 21305 B 258 E17 P0030
Nature : PARKING COUVERT #	Niveau : +1	
Quotités générales :	18/1000	

Dénomination : P28		ID parcelle : 21305 B 258 E17 P0031
Nature : PARKING COUVERT #	Niveau : +1	
Quotités générales :	18/1000	

Dénomination : P29		ID parcelle : 21305 B 258 E17 P0032
Nature : PARKING COUVERT #	Niveau : +1	
Quotités générales :	18/1000	

Dénomination : P30		ID parcelle : 21305 B 258 E17 P0033
Nature : PARKING COUVERT #	Niveau : +1	
Quotités générales :	18/1000	

Dénomination : P31		ID parcelle : 21305 B 258 E17 P0034
Nature : PARKING COUVERT #	Niveau : +1	
Quotités générales :	18/1000	

Dénomination : P32		ID parcelle : 21305 B 258 E17 P0035
Nature : PARKING COUVERT #	Niveau : +2	
Quotités générales :	18/1000	

Dénomination : P33		ID parcelle : 21305 B 258 E17 P0036
Nature : PARKING COUVERT #	Niveau : +2	
Quotités générales :	18/1000	

Dénomination : P34		ID parcelle : 21305 B 258 E17 P0037
Nature : PARKING COUVERT #	Niveau : +2	
Quotités générales :	18/1000	

Dénomination : P35		ID parcelle : 21305 B 258 E17 P0038
Nature : PARKING COUVERT #	Niveau : +2	
Quotités générales :	18/1000	

Dénomination : P36		ID parcelle : 21305 B 258 E17 P0039
Nature : PARKING COUVERT #	Niveau : +2	
Quotités générales :	18/1000	

Dénomination : P37		ID parcelle : 21305 B 258 E17 P0040
Nature : PARKING COUVERT #	Niveau : +2	
Quotités générales :	18/1000	

Dénomination : P38		ID parcelle : 21305 B 258 E17 P0041
Nature : PARKING COUVERT #	Niveau : +2	
Quotités générales :	18/1000	

Dénomination : P39		ID parcelle : 21305 B 258 E17 P0042
Nature : PARKING COUVERT #	Niveau : +2	
Quotités générales :	18/1000	

Dénomination : P40		ID parcelle : 21305 B 258 E17 P0043
Nature : PARKING COUVERT #	Niveau : +2	
Quotités générales :	18/1000	

Dénomination : P41		ID parcelle : 21305 B 258 E17 P0044
Nature : PARKING COUVERT #	Niveau : +2	
Quotités générales :	18/1000	

Dénomination : P42		ID parcelle : 21305 B 258 E17 P0045
Nature : PARKING COUVERT #	Niveau : +2	
Quotités générales :	18/1000	

Dénomination : P43		ID parcelle : 21305 B 258 E17 P0046
Nature : PARKING COUVERT #	Niveau : +2	
Quotités générales :	18/1000	

Total des quotités générales : 1000/1000

**RUE AUGUSTE GEVAERT 12
1070 Anderlecht**

45 Lots	Identifications	Jouissance des parties communes à usage privatif.		Récapitulatif par LOTS	
		Total des S.N.S.	m²	Quotes-parts communes particulières (C.C. 577-4 §1)	SNS pondérées
	CAVE	98,1 m²	0,00	39	21,8 m²
	Cave non accessible	221,2 m²	0,00		
	P1 à P18	180,0 m²	0,00	18 / parking	180,0 m²
	GRENIER	11,8 m²	0,00	Voir GRENIER au R+3	
	P19 à P31	130,0 m²	0,00	18 / parking	130,0 m²
	P32 à P43	120,0 m²	0,00	18 / parking	120,0 m²
	GRENIER	1,5 m²	0,00	187	103,8 m²
	GRENIER	339,2 m²	0,00		
	Totaux	1100,8 m²	0,0 m²	1000/1 000èmes	555,6 m²

Définitions
S.F.M. : Surfaces Extra-Muros
S.N.S. : Surfaces Nettes au Sol

gp : Surfaces principales
SR : Surfaces résiduelles
SA : Surfaces accessoires
SS : Surfaces de services

Le contour inférieur des éléments de construction est le contour directement visible, accessible et mesurable

Se rapporte au contour extérieur délimitant le bâtiment y compris les revêtements de façades, mesures au niveau du plancher
En référence au "Code de Mesurage des Surfaces applicables aux immeubles bâtis - Normes CAS", se rapporte aux contours inférieurs de tous les éléments de construction ou composants fixes, mesurés au-dessus de la plomberie du plancher en excluant les éléments de construction, les parties techniques et les cheminées

Ensemble des parties de plancher de hauteur libre supérieure ou égale à 2,10 mètres et liées aux usages principaux du bâtiment.

Ensemble des parties de plancher de hauteur libre inférieure à 2,10 mètres et liées aux usages principaux du bâtiment.

Ensemble des parties de plancher sans créne de hauteur qui ne correspondent pas à un usage principal du bâtiment.

Ensemble des parties de plancher sans créne de hauteur affecté aux services du bâtiment.

MOTIVATION CONCERNANT LA DETERMINATION DES QUOTES-PARTS

- Il a été décidé d'instaurer 1.000 quotes-parts pour l'ensemble de la copropriété.
- L'expert n'a pas contrôlé l'affectation urbanistique autorisée du bien ni sa conformité aux réglementations en vigueur
- Les surfaces prises en compte pour le calcul des quotes-parts sont les surfaces nettes au sol suivant le code de mesurage des surfaces (voir définitions).
- L'expert s'est basé sur les plans de permis qui lui ont été fournis.
- N'obtenant pas exactement 1.000 quotes-parts à cause de la somme des arrondis, les quotes-parts ont été adaptés pour obtenir 1.000 quotes-parts pour l'ensemble de la copropriété.
- Ces surfaces nettes au sol sont subdivisées en 3 catégories selon leur affectation (voir tableau ci-joint).
 - Les surfaces principales qui correspondent des emplacements de parkings, un grenier et une cave à usage normal dont la hauteur libre est égale ou supérieure à 2,10m. Leurs coefficients ont été fixés en tenant compte de la valeur vénale, de l'architecture dans l'ensemble de l'immeuble ainsi que de l'affectation, à savoir 1,00 pour les emplacements de parking (chaque parking a une surface moyenne de 10m²), 0,30 pour le grenier et 0,20 pour la cave (partie accessible).
 - La cave non accessible (totalement encombrée de gravats) est une surface accessoire et a un coefficient de 0,01. Pour cause d'inaccessibilité, la superficie intramuros de cette cave est supposée comme équivalente à celle du rez-de-chaussée.
 - Les escaliers privatifs sont des surfaces de services avec un coefficient de 0,15.
- Toutes modifications, changements d'accessibilité et/ou changements d'affectation dans cette copropriété nécessitera une adaptation du présent calcul des quotes-parts.

François RENAUX
Géomètre-Expert



Quotes-parts : Rue Auguste Gevaert 12
1070 Anderlecht

Date : 22/11/2022

Dressé par : François RENAUX & Geoffroy DE COCO
Tel : +32 (0) 476 72.41.10
e-mail : geoffroy.decoq@gmail.com



Données cadastrales :
Anderlecht / 5ème Division /
Section B / n° 258z15 pie

TABLEAU & MOTIVATIONS

Fichier : g53Geva.dwg

Dossier : g53Geva

Echelle :

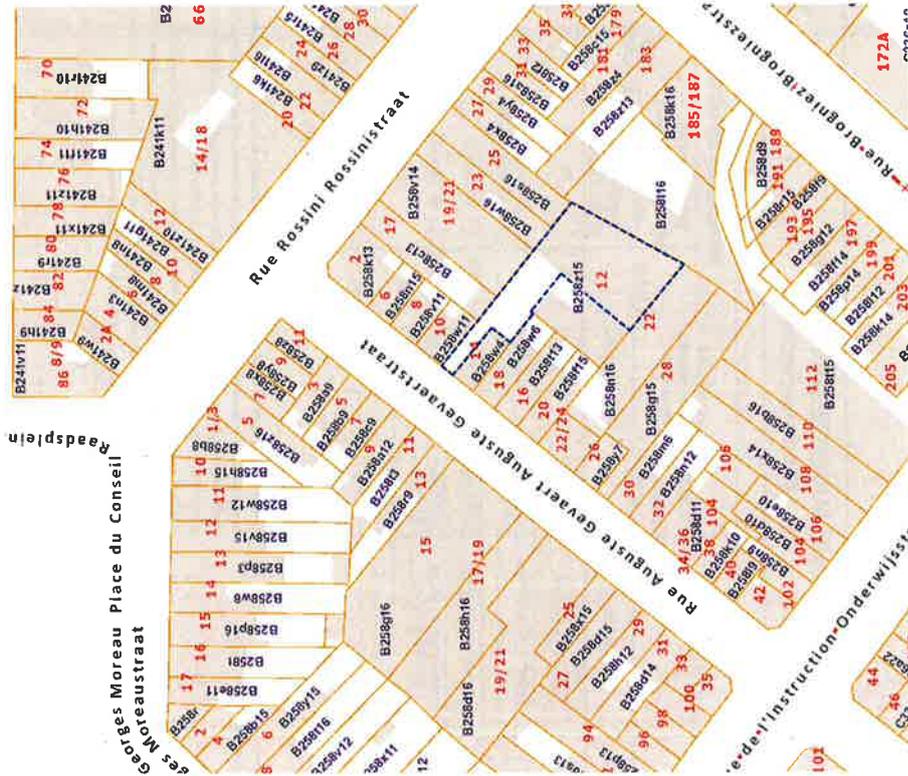
SITUATION CADASTRALE :

Anderlecht Section B N° 258z15
 5ème Division

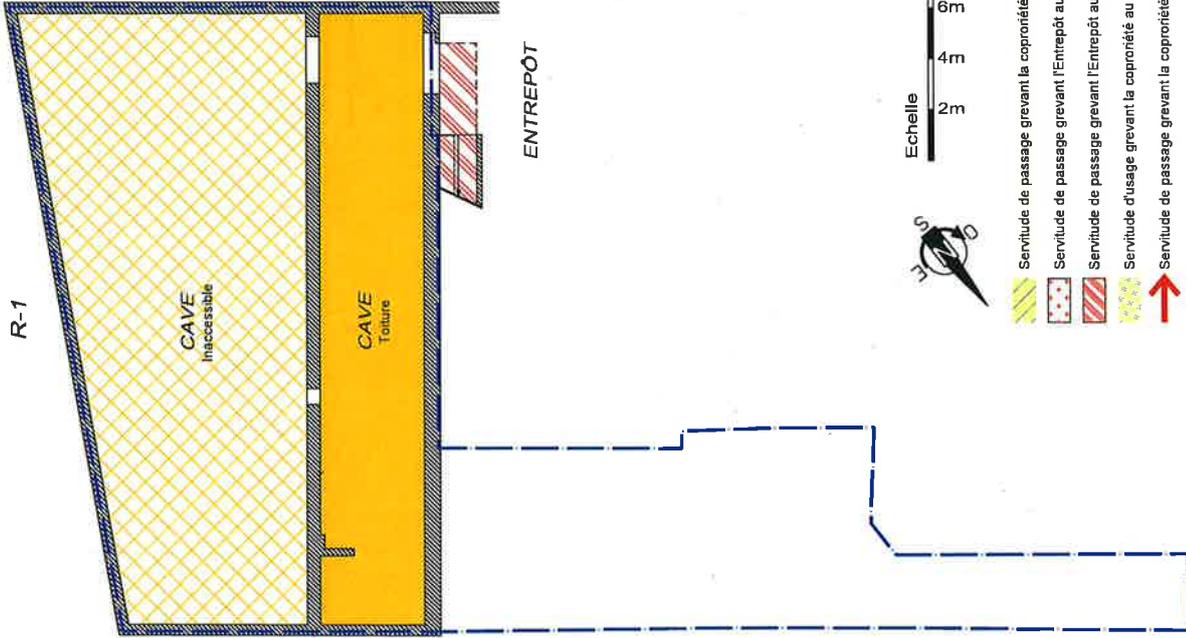


Echelle : 1/1000

Rue de Fiennes de Fliennesstraat



Trame	Type de surface
	Commune
	Principale
	Résiduelle
	Accessoire
	Services



- Servitude de passage grevant la copropriété au profit de l'Entrepôt
- Servitude de passage grevant l'Entrepôt au profit de la copropriété
- Servitude de passage grevant l'Entrepôt au profit de la copropriété (Loi Cave)
- Servitude d'usage grevant la copropriété au profit du N°14 rue Auguste Gevaert
- Servitude de passage grevant la copropriété au profit du N°14 rue Auguste Gevaert
- Limite copropriété

Quotes-parts : **Rue Auguste Gevaert 12**
 1070 Anderlecht

Date : 22/11/2022
 Echelle : 1/200

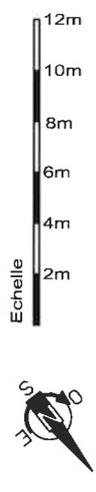
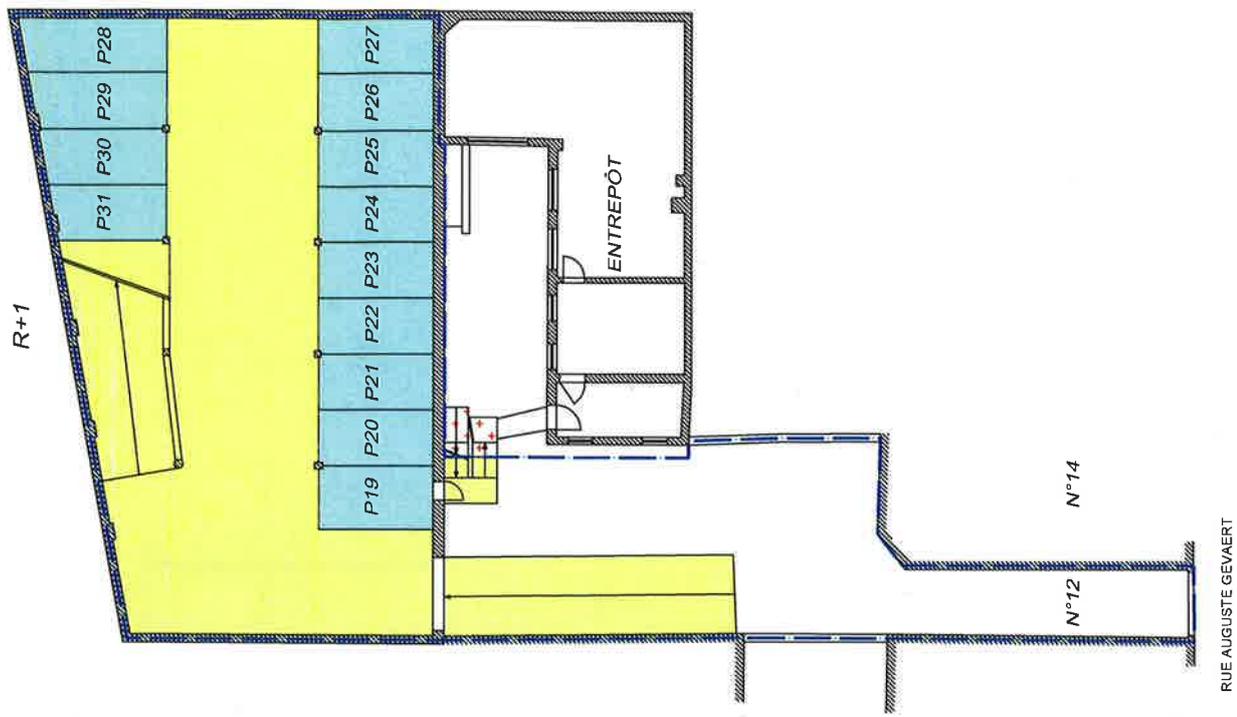
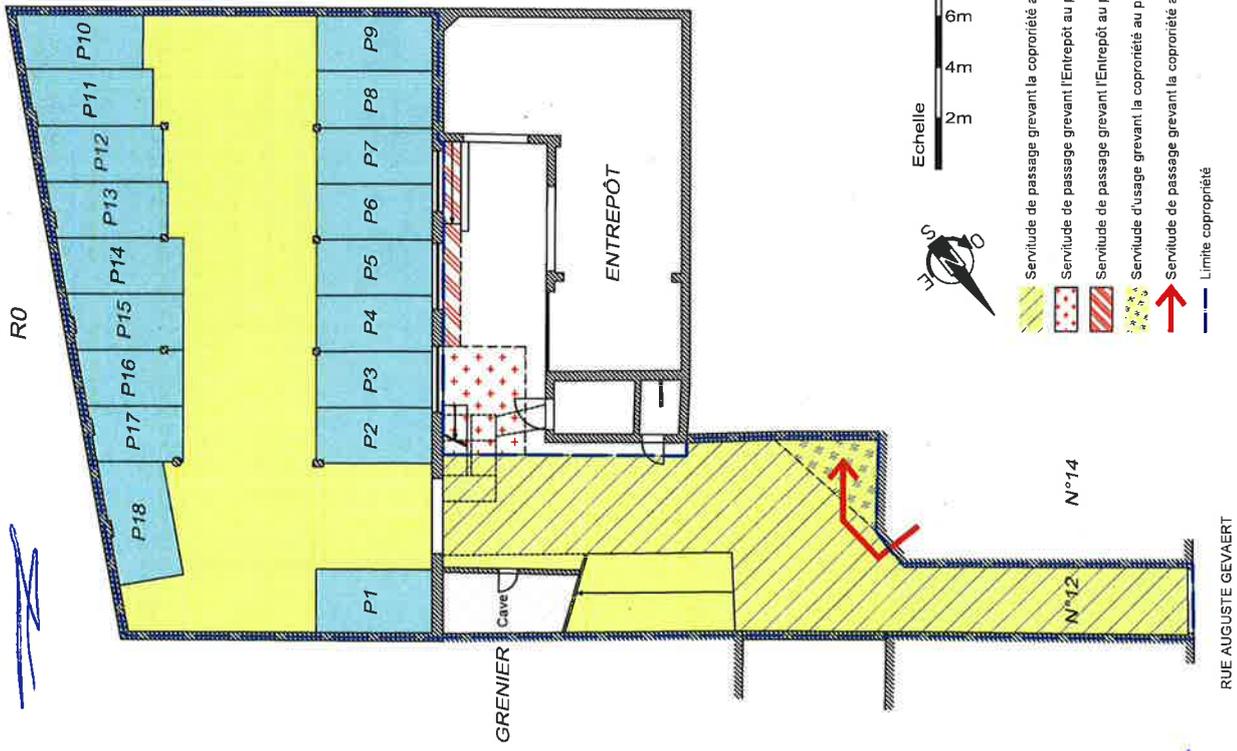
Dossier : 953Geva
 Fichier : 953Geva.dwg

Dressé par : **François RENAUX & Geoffroy DE COCC**
 Tél +32 (0) 476 72 41 10
 e-mail : geoffroy.decoq@gmail.com



Données cadastrales :
 Anderlecht / 5ème Division /
 Section B / n° 258z15 pie

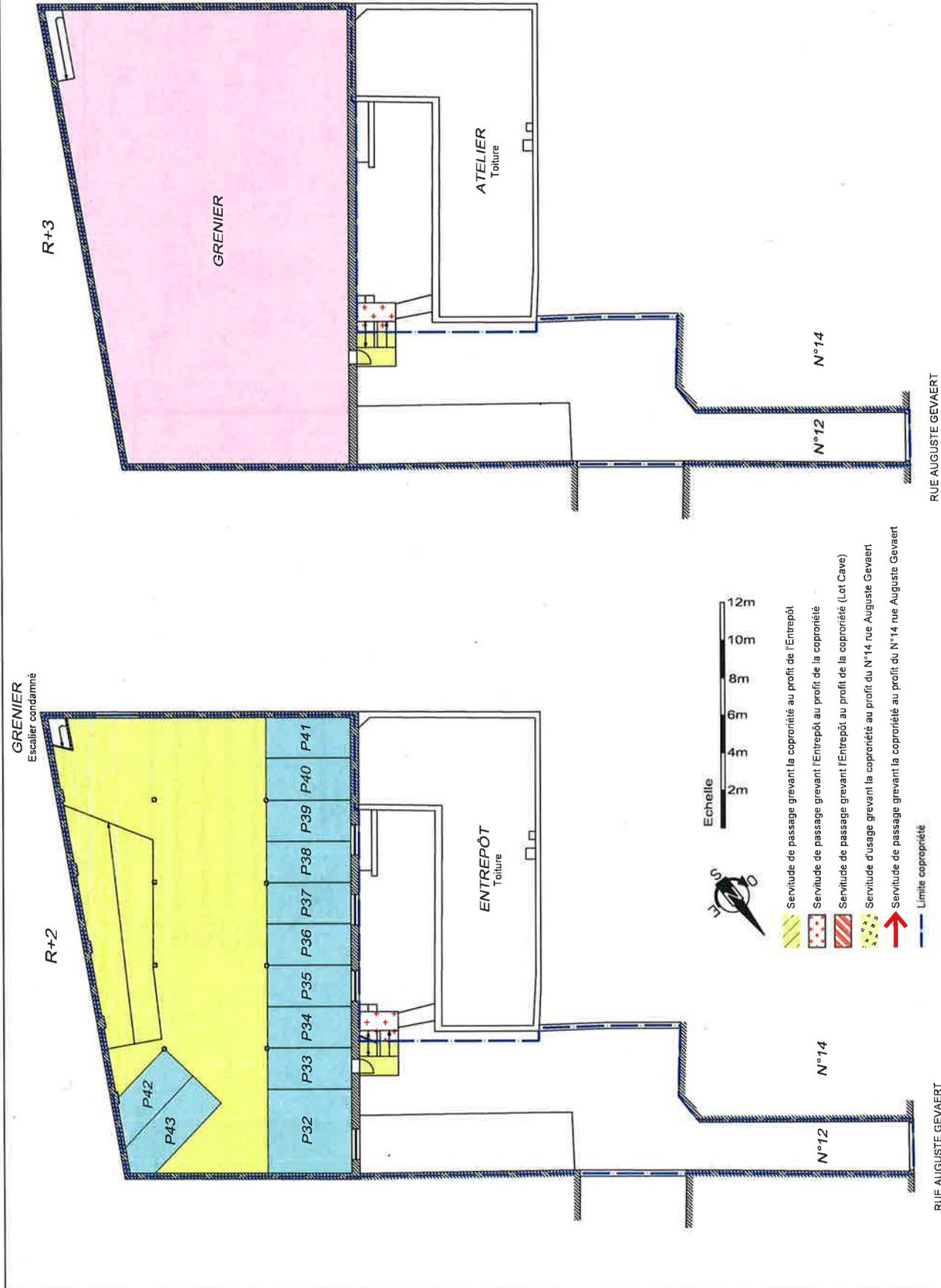
Trame	Type de surface
	Commune
	Principale
	Residuelle
	Accessoire
	Services



- Servitude de passage grevant la copropriété au profit de l'Entrepôt
- Servitude de passage grevant l'Entrepôt au profit de la copropriété
- Servitude de passage grevant l'Entrepôt au profit de la copropriété (Lot Cave)
- Servitude d'usage grevant la copropriété au profit du N°14 rue Auguste Gevaert
- Servitude de passage grevant la copropriété au profit du N°14 rue Auguste Gevaert
- Limite copropriété

Quotes-parts : Rue Auguste Gevaert 12 1070 Anderlecht	Date	22/11/2022	Dossier	g53Geva	Fichier	g53Geva.dwg	Dressé par : François RENAUX & Geoffroy DE COCCQ Tel. +32 (0) 476 72.41.10 e-mail : geoffroy.deccocq@gmail.com	Données cadastrales : Anderlecht / 5ème Division / Section B / n° 258z15 ple
	PLANS DES ETAGES (2/3)	Echelle	1/200	g53Geva				

Trame	Type de surface
	Commune
	Principale
	Résiduelle
	Accessoire
	Services



Echelle

0 2m 4m 6m 8m 10m 12m

Legend:

- Servitude de passage grevant la copropriété au profit de l'Entrepôt
- Servitude de passage grevant l'Entrepôt au profit de la copropriété
- Servitude de passage grevant l'Entrepôt au profit de la copropriété (Lot Cave)
- Servitude d'usage grevant la copropriété au profit du N°14 rue Auguste Gevaert
- Servitude de passage grevant la copropriété au profit du N°14 rue Auguste Gevaert
- Limite copropriété

Quotes-parts : Rue Auguste Gevaert 12 1070 Anderlecht	Date	Echelle	Dossier	Fichier	Dressé par : François RENAUX & Geoffroy DE COCQ Tel. +32 (0) 476 72.41.10 e-mail : geoffroy.decocq@gmail.com	Données cadastrales : Anderlecht / 5ème Division / Section B / n° 258z15
	27/10/2022	1/200	g53Geva	g53Geva.dwg		
PLANS DES ETAGES (3/3)						



Service Public
Fédéral
FINANCES

DOCUMENTATION
PATRIMONIALE

SPF Finances - SERVICE PLAN BRABANT
Exp. : Avenue du Prince de Liège 133 - 5100 Namur

Renau, François
Ch de Mont St Jean, 25
1420 Braine-l'Alleud

Votre courrier du : 20.02.2023 | Nos références : MEOW-2023-DD-00265778 | Annexe : 1

Bruxelles, le 21 février 2023

Demande identification préalable

Madame,
Monsieur,

Veillez trouver en annexe la réponse à votre demande d'identification préalable du 20.02.2023.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Administration Mesures & Évaluations
SERVICE PLAN BRABANT



Retrouvez des informations sur
FIN.BELGIUM.BE



Une question ? Appelez-nous
02 572 57 57



RÉSUMÉ PRECAD

DONNÉES GÉNÉRALES

Type de dossier : Division parcellaire horizontale
Nos références : MEOW-2023-DD-00265778

Numéro de plan : 21305/10331

PARCELLES SOURCES

ID parcelle	Div. Cad.	Situation	Nature	Statut
21305 B 258 Z 15 P0000	ANDERLECHT 5 DIV	R GEVAERT 12	BAT.PARCAGE	Cadastré

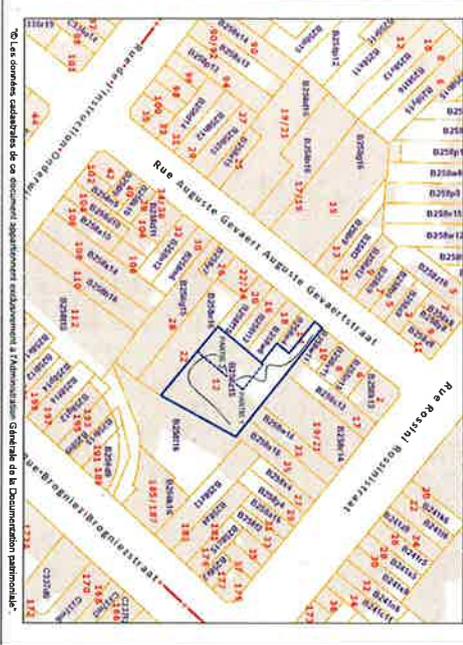
IDENTIFICATION PRÉALABLE

DATE DE DÉBUT : 23.11.2022

PARCELLES RÉSERVÉES

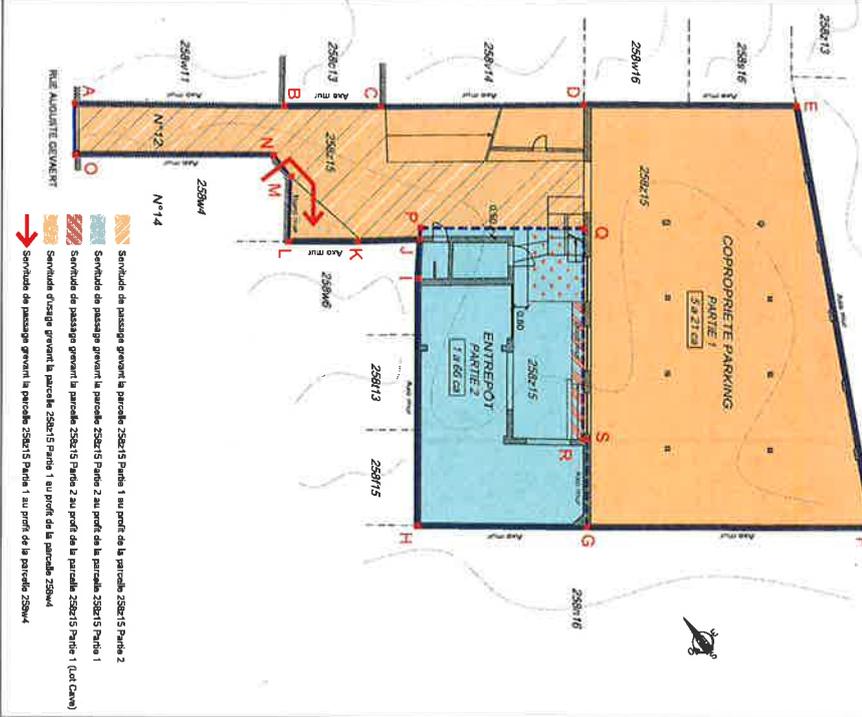
PARTIES PRIVATIVES

Dénomination : 258 Z15 PIE1	ID parcelle : 21305 B 258 E17 P0000
Nature : AUTRE BATI	Superficie (en m ²) : 521
Dénomination : 258 Z15 PIE2	ID parcelle : 21305 B 258 F17 P0000
Nature : AUTRE BATI	Superficie (en m ²) : 166



TABEAU DES COORDONNEES LOCALES

Parcelle	Type	Superficie	Superficie	Type	Superficie	Superficie
A	AM/BU	508,50	998,64	AM/BU	948,51	1010,97
B	AM/BU	508,50	1010,97	BU	942,73	1011,08
C	AM/BU	508,50	1010,97	N	864	1,89
D	AM/BU	508,50	1010,97	AM/BU	941,90	1010,95
E	AM	508,50	1010,97	AM/BU	941,90	998,64
F	AM	508,50	1010,97	AM	946,36	1018,55
G	AM	508,50	1010,97	NM	942,73	1018,62
H	AM	508,50	1010,97	BU	942,73	1028,59
I	AM	508,50	1010,97	BM	942,73	1028,59
J	AM	508,50	1010,97	BM	942,73	1028,59
K	AM	508,50	1010,97	AM	942,73	1028,59
L	AM/BU	508,50	1010,97	AM	942,73	1028,59



Requérant :
BIOT INVEST
 Rue Zececrable, 64
 1180 Uccle

La sociéte Françoise RENAUD, Géomètre-Espert, légalement autorisée en tant que telle par le Tribunal de Première Instance de Bruxelles, a été mandatée par le requérant pour effectuer le présent mesurage et division de la parcelle cadastrale n° 258r15, située au lieu-dit de la commune d'Anderslecht, Section B, et contenant en superficie 6 à 87 ca selon mesurage.

PARTIE 1
 - partie de la parcelle 258r15,
 - dont les limites sont définies par les points A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-O et P,
 - bornes en bois au plan d'origine,
 - et contenant en superficie 6 à 21 ca selon mesurage.

PARTIE 2
 - partie de la parcelle 258r15,
 - dont les limites sont définies par les points G-H-I-J-K-L-M-N-O et P,
 - bornes en bois au plan d'origine,
 - et contenant en superficie 1 à 66 ca selon mesurage.

Diverses servitudes ont été créées sur le plan d'origine.
 La présente professionnal n'a pu constater et ne détermine pas à toutes les éventuelles servitudes quelconques qui existaient à ce jour.
 Fait à Bribin, le 23ème jour du mois de novembre 2022, en 4 exemplaires originaux.
 Je jure avoir accompli ma mission avec exactitude et probité.

(Signature)

Association des copropriétaires
« Rue Auguste Gevaert 12 »
ayant son siège à 1070 Anderlecht, rue Auguste Gevaert 12.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Le présent règlement d'ordre intérieur comprend notamment :

- les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale,
- le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat, les modalités du renouvellement de celui-ci et de renon éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission,
- la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

CHAPITRE I - ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES
SECTION 1 - ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES

Article 1. - Dénomination - Siège - Numéro d'entreprise - Election de domicile

Cette association est dénommée « **Rue Auguste Gevaert 12** ».

Elle a son siège dans l'immeuble sis à 1070 Anderlecht, rue Auguste Gevaert 12. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Elle élit domicile au domicile ou au bureau du syndic.

Article 2. - Personnalité juridique - Composition

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

- la cession ou l'attribution d'un lot donnant naissance à l'indivision;
- la transcription des présents statuts au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

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

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal au nombre de leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 3. - Dissolution - Liquidation

a) Dissolution

L'association des copropriétaires 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 des copropriétaires. Cette décision doit être prise à *l'unanimité des voix de tous les copropriétaires* et être constatée par acte authentique. Toutefois, l'assemblée générale ne peut la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 3.79 à 3.100 du Code civil.

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

b) Liquidation

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 des copropriétaires 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 articles 186 à 188, 190 à 195, §1, et 57 du Code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

L'acte constatant la clôture de la liquidation doit être notarié et transcrit au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

L'acte de clôture de liquidation contient :

a) 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;

b) 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.

Toutes les actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs, se prescrivent par cinq ans à compter de la transcription au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de l'acte de clôture de la liquidation.

Article 4. - Patrimoine de l'association des copropriétaires

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

En conséquence, elle ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, qui restent appartenir aux copropriétaires; il en est notamment ainsi des parties communes.

L'association des copropriétaires peut être propriétaire de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment les espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien, ainsi que de tous éléments décoratifs ou utilitaires, tels qu'antennes, tableaux ou objets décorant des parties communes. Ce patrimoine est composé au minimum d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.

Article 5. - Objet

L'association des copropriétaires a pour objet la conservation et l'administration de l'immeuble.

Article 6. - Solidarité divisée des copropriétaires

Sans préjudice de l'article 3.92, §5, du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87, § 6, soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

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 des copropriétaires est mise en cause, ledit copropriétaire participera aux frais de procédure et d'avocat en proportion de sa quote-part dans les parties communes, sans préjudice du

décompte final si, à la suite de cette décision, l'association des copropriétaires est condamnée.

Article 7. - Actions en justice -

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Elle est valablement représentée par le syndic.

Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé par pli recommandé le syndic qui, à son tour, en informe les autres copropriétaires.

SECTION 2 -ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DES COPROPRIÉTAIRES

Article 8. - Pouvoirs

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires, à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au syndic ainsi qu'à chaque copropriétaire ou occupant.

Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus pour décider souverainement des intérêts communs, en se conformant aux statuts de copropriété, règlement d'ordre intérieur et aux lois en la matière.

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

- la nomination et la révocation du syndic,
- la nomination d'un commissaire aux comptes,
- la dissolution de l'association des copropriétaires.

L'assemblée générale ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l'association des copropriétaires, sauf si tous les copropriétaires interviennent.

Article 9. - Composition

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre des quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes.

Chaque copropriétaire peut se faire assister d'une personne à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, et sauf le cas où le titre opérant le démembrement du droit de propriété désigne le titulaire du droit de participer à l'assemblée générale, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

Article 10. - Procurations

Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, 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. La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale.

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

Nul ne peut accepter plus de trois procurations. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations l'assemblée.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par une personne de son choix à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.

Article 11. - Date et lieu de l'assemblée générale 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 des copropriétaires.

Article 12. - Convocations

a) Principes

La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion. Elle indique également les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

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 la copropriété.

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 recommandé 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 propriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale. A défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.

Lorsque, au sein de l'assemblée générale, 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. Dès qu'il a intenté l'une des actions visées à l'article 3.92 §§ 3 et 4 du Code civil, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est déchargé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

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.

d) Délais et modes d'envoi

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

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.

e) 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.

f) Syndic et syndic provisoire

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice de l'application de l'article 3.87, §7, alinéa 6, du Code civil.

g) Consultation

La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

Frais

Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

Article 13. - Ordre du jour

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée.

Le syndic doit inscrire à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale doit avoir lieu.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 3.87 § 3 du Code civil. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous "divers" ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait à l'ordre du jour.

La première assemblée sera convoquée, le cas échéant par le syndic désigné par le règlement de copropriété ou par le syndic désigné par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt conformément à l'article 3.89 §1 du Code civil, dès que l'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique.

Cette première assemblée élira obligatoirement le syndic, suivant les normes des assemblées ordinaires telles que décrites ci-dessous.

Article 14. - Constitution de l'assemblée

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, soient défaillants ou abstentionnistes.

Article 15. - Présidence - Bureau - Feuille de présence

L'assemblée désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président et au moins deux assesseurs qui forment le bureau. Le président doit être un copropriétaire.

Ils peuvent être réélus.

S'il est désigné par l'assemblée générale conformément à l'article 3.87, §10, alinéa 2, du Code civil, le syndic remplit le rôle de secrétaire.

La présidence de la première assemblée appartiendra au propriétaire disposant du plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes; en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre eux.

Il est tenu une feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire; cette feuille de présence sera certifiée conforme par les membres du bureau.

Article 16. - Délibérations

a) 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 mandant ou 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. Il ne peut agir en qualité de mandataire d'un copropriétaire conformément à l'article 3.87, §7, du Code civil.

Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires 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.

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et

pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les propriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

c) Règles de majorité

1° Majorité absolue

Les décisions sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi.

2° Majorité spéciale - Unanimité

L'assemblée générale décide :

1. à la *majorité des deux tiers* des voix présentes ou représentées :

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;

b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, § 5, 4° ;

c) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 3.89, §5, 4°, du Code civil;

d) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires. Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

2. à la *majorité des quatre-cinquièmes* des voix présentes ou représentées :

a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;

b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;

c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;

d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;

e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer;

f) de la modification des statuts en fonction de l'article 3.84, alinéa 4, du Code civil;

g) de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots ;

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

3. à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :

- de dissoudre l'association des copropriétaires.
- de la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 3.85, § 1er, alinéa 2.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité qualifiée requise par la loi, décide de travaux, de la division ou la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

Lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.

d) Considérations pratiques

Sans préjudice de la règle de l'unanimité prévue ci-dessus, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité de tous les copropriétaires.

Lorsqu'une majorité spéciale est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

Le copropriétaire ou son mandataire qui s'abstient est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

e) Vote par écrit

Les membres de l'association des copropriétaires 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.

f) 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 propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

A 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 3.87 du Code civil dans le registre prévu à l'article 3.93, §3, dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant, le cas échéant en vertu de l'article 3.87, § 1er, alinéa 2, du droit de vote à l'assemblée générale, et aux autres syndics. Si l'un d'eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe 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 des copropriétaires.

CHAPITRE II – ASSEMBLEE PARTICULIERE

Article 17.- Statut et organisation

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

Ces charges seront exclusivement payées par un fonds spécial à ouvrir par le syndic au nom de l'association des copropriétaires. Toutefois, les fonds qui y sont placés appartiennent à ces copropriétaires en proportion des quotes-parts de charges supportés par chacun.

Cette assemblée se réunit au moins un fois l'an durant la première quinzaine du mois de juin sur convocation du syndic.

Les règles relatives à la cession d'un lot seront également applicables.

Pour le surplus, les règles énoncées ci-avant, pour l'assemblée générale des copropriétaires s'appliquent mutandis mutandis à cette assemblée particulière dont le mode convocation, les majorités, l'opposabilité des décisions...

Il est toutefois précisé que les votes émis lors de cette assemblée particulière sont provisoires, sauf si les travaux sont urgents. Les votes définitifs ne seront émis que lors de l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire de l'association des copropriétaires. Le président ou un autre membre de l'assemblée particulière exposera lors de cette assemblée générale les travaux envisagés afin notamment de permettre aux autres copropriétaires ne disposant pas du droit de vote pour ces travaux de vérifier que ceux-ci ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété.

CHAPITRE III - NOMINATION, DURÉE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC

Article 18. – 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. A défaut

d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic." ; 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.

S'il a été désigné dans le règlement d'ordre intérieur, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale.

Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité. Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant, la durée de son mandat.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires, et la rémunération y afférente, figurent dans un contrat écrit.

Article 19. - Révocation - Délégation - Syndic provisoire

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic. Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic dé signé par jugement. 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.

Article 20. - 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 des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les noms, 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 des copropriétaires, 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.

L'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises se fera suivant la procédure fixée par le Roi.

Article 21. - 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.

Article 22. - Pouvoirs

Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation. Il est notamment chargé :

- 1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;
- 2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;
- 3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires conformément à l'article 3.86 § 3 du Code civil;
- 4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes; sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;
- 5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 3.94, §2, du Code civil dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ainsi que, le cas échéant, le relevé de la mise à jour de toutes les dettes qui seraient couvertes par le privilège immobilier dont dispose l'association des copropriétaires ainsi que l'actualisation des informations dont question à l'article 3.94 § 1 du Code civil;
- 6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées 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.
La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble;
- 7° 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 la copropriété;
- 8° 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 des copropriétaires;
- 9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale;
- 10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Règlement d'ordre intérieur;
- 11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, §1, 1 °, d) du Code civil, une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré;
- 12° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;
- 13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires 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 des copropriétaires 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 des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital;

14° 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 des actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires;

15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. La copropriété comportant moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, il est autorisé à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 3.94, § 5, alinéas 2 et 3 du Code civil, les créances et les dettes des copropriétaires;

16° 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'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter 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.

17° d'adapter et de mettre à jour sans délai le règlement d'ordre intérieur.

L'assemblée générale statuera à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés sur la délégation de pouvoir à consentir au syndic à l'effet de délivrer en cas de cession d'un lot, soit au copropriétaire sortant, soit au notaire instrumentant, dans les trois jours ouvrables qui suivent la demande, une attestation relatant que tous les dettes dues par le copropriétaire sortant sont payées. Cette assemblée fixe le délai de cette délégation. Celle-ci est indéterminée, sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires.

Le syndic 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 la copropriété, leur donne les ordres nécessaires.

Il assure le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage - ascenseur - distribution d'eau - enlèvement des immondices - nettoyage des couloirs et autres 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 le syndic.

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 des copropriétaires 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.

Article 23. - 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 générale. Le 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.

Article 24. - 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 du trimestre civil en cours.

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 à l'exclusion de l'expiration de son terme, les contrats qu'il aura souscrits au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation 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, sauf décision contraire de l'assemblée générale. Ils engageront sa responsabilité.

CHAPITRE IV- COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES

Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale sur la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale. Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires. Le syndic ne peut être commissaire aux comptes.

CHAPITRE V.- DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES A LA VIE EN COMMUN

Article 25. - Définition

Il peut, en outre, être arrêté à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Article 26. - Modifications

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés. Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

Article 27. - Règlement de tous différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes ou l'usage abusif des parties privatives, dans le cadre d'une conciliation, le syndic constitue la première instance à qui le litige est soumis.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord intervient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord subsiste, il sera porté devant le juge compétent à l'exclusion de l'arbitrage.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, notamment en cas de difficulté concernant l'interprétation du règlement d'ordre intérieur, le litige sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord intervient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, il sera porté devant le juge compétent.

Article 28. - Tranquillité

Conformément au règlement de copropriété, les propriétaires et occupants des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, et caetera ...) doivent être effectués en semaine entre huit et dix-huit heures, samedis, dimanches et jours fériés exclus.

*

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

Pour Expedition conforme

