



Boulevard du Souverain • Vorstlaan 288  
1160 Bruxelles • Brussel  
T 02 672 22 02 • F 02 672 22 58  
info@cvnot.be • www.cvnot.be

*Association des copropriétaires  
« Rue Portaels 154 »  
ayant son siège à 1030 Schaerbeek, Rue Portaels 154*

**STATUTS DE L'IMMEUBLE**

L'an deux mille vingt-trois, le vingt novembre.

A Auderghem, en l'étude.

Par devant Nous, Maître Renaud **VERSTRAETE**, Notaire à Auderghem, associé de la société à responsabilité limitée « Alexis CRUYSMANS & Renaud VERSTRAETE, Notaires associés », dont le siège est situé à 1160 Auderghem, Boulevard du Souverain 288.

Comparaît :

Monsieur **PFAFF Pierre Peter Boris Gerald**, né à Berchem-Sainte-Agathe le 11 juillet 1970, registre national numéro 70.07.11-149.70, célibataire, domicilié à 1160 Auderghem, Avenue du Gardon 23 boîte 2.

Qui déclare ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale.

D'UNE PART, ci-après dénommé (e) (s) (ensemble) : « **le comparant** ».

**A EXPOSE PREALABLE**

**A.1. Introduction**

Lequel comparant, préalablement aux statuts de copropriété de l'immeuble, objets des présentes, nous déclare qu'il est propriétaire d'un immeuble situé à 1030 Schaerbeek, Rue Portaels 154, 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 nouveau Code civil.

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

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

Dans le but d'opérer cette répartition, le comparant déclare établir les **statuts de la copropriété** comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété devant obligatoirement être établis par acte authentique. Les statuts de la copropriété ont 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. En outre, il sera établi au sein de la copropriété un règlement d'ordre intérieur pouvant être établi par acte sous seing privé. Le règlement d'ordre intérieur comprendra entre autre les règles d'administration de l'immeuble et de fonctionnement pratique 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 Alain VANHEMELRYCK, domicilié à 1933 Sterebeek Hippodroomlaan 23, en

novembre 2023, 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;

Ces plans dont le comparant demande la transcription, ont été déposés à l'Administration de la Documentation patrimoniale sous la référence 21015/208.

En application de l'article 26, alinéa 3, 2°, C du Code des droits d'enregistrement, les plans et tableau de quotité annexés au présent acte ne sont pas enregistrables étant donné que :

- le présent acte fait référence à la reprise des plans et tableau de quotités annexés dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la documentation ;
- le comparant déclare que les plans n'ont pas été modifiés depuis lors.

En application de l'article 1 de la Loi hypothécaire, les plans et tableau de quotité annexés au présent acte sont réputés transcrits, étant donné que :

- le comparant requiert le Conservateur des Hypothèques de transcrire les plans et tableau de quotités en application de l'article 1, alinéa 4 de la loi hypothécaire ;
- les plans et tableau de quotités dont question ci-dessus ont été repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la documentation patrimoniale ;
- les plans et tableau de quotités n'ont pas été modifiés depuis lors ;
- le présent acte mentionne le numéro de référence des plans.

## **A.2. Servitudes**

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

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

Il en est notamment ainsi :

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

## **A.3. Statut administratif**

### **A.3.1. Urbanisme - Validité de l'existence des unités de logement.**

#### **A.3.1.1. Voie d'accès à l'information**

##### Généralité

L'attention du comparant est attirée sur le fait que :

- la création d'un nouveau logement - notion à apprécier en fait - est soumise à permis d'urbanisme, le cas échéant, complémentairement à d'autres polices administratives ;
- pour étayer la validité des logements, il est tenu de produire à l'appui de sa demande de renseignements urbanistiques, un « descriptif sommaire » appelé à refléter parfaitement la situation actuelle du Bien,
- en fonction de celui-ci, il appartient ensuite à l'autorité administrative de produire dans le cadre des renseignements urbanistiques, outre les éléments relatifs au statut administratif du bien, l'existence d'infraction urbanistique et le cas échéant, l'état de la procédure relative à celle(s)-ci, les éventuelles destination et/ou utilisation illicite(s) ainsi que les permis « pertinent »,
- plus encore, cette voie d'accès présente notamment les caractéristiques suivantes : a) elle repose principalement sur le « descriptif sommaire » que la loi impose au cédant d'établir, b) elle ne précise pas clairement l'étendue du contrôle opéré par la commune (dans le cadre de son devoir de police) à la réception de ce « descriptif sommaire », c) outre les réserves qui précèdent, l'information obtenue à propos de la destination et de l'utilisation ou encore, quant à l'absence ou non d'infraction urbanistique, bien que circonstanciée, ne pourrait valoir permis,
- complémentairement, il est encore loisible au comparant de se prévaloir 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, pour récolter les informations disponibles à propos du statut environnemental, en ce compris urbanistique, du bien.

#### Application

Le comparant confirme :

- avoir introduit une demande de renseignements urbanistiques, complétée d'un « descriptif sommaire », incluant le plan de division dressé par Alain VANHEMELRYCK, géomètre expert, le 30 mai 2023,
- les données exposées ci-après, au vu des renseignements urbanistiques reçus de la Commune de Schaerbeek, le 20 octobre 2023,
- qu'il ne dispose pas d'information complémentaire susceptible d'infléchir ce qui précède.

#### **A.3.1.2. Déclaration du comparant**

Au vu de ce qui précède, le comparant déclare que :

- la destination actuelle du Bien consiste en 1 commerce, 4 logements et 4 caves,
- cette destination est régulière au vu du permis d'urbanisme n°PU2022/623, délivré par le Collège communal de Schaerbeek, daté du 20 juin 2023, ayant pour objet « *Le permis visant à dans un immeuble comprennent deux commerces et quatre logements, mettre en conformité la fusion des deux commerces, l'extension du commerce vers une partie des sous-sols, la couverture de deux cours, le percement du mur de fond de parcelle, l'extension du logement du 3<sup>ème</sup> étage en duplex dans les combles, la constructions de deux lucarnes en façade arrière, la modification de l'agencement intérieur, la réalisation de travaux structures intérieurs et les modifications apportées à la façade avant* » (ci-après désigné « Permis d'urbanisme »),
- selon toute vraisemblance, cette destination est également conforme à la situation existante ainsi qu'en attestent les renseignements urbanistiques délivrés à l'appui du Descriptif sommaire..

Un exemplaire original du Permis d'urbanisme - en ce compris les plans estampillés - demeurera annexé aux présentes pour en faire partie intégrante et être transcrits avec le présent acte authentique.

#### **A.3.1.3. Contrôle subsidiaire du notaire**

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

- son obligation d'investigation s'exerce subsidiairement 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'eu 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.

#### **A.3.1.4. Renseignements urbanistiques**

Par courrier du 28 septembre 2023, le notaire soussigné a demandé à la Commune les renseignements urbanistiques.

La Commune y a répondu le 20 octobre 2023.

Cette réponse est ici littéralement reproduite :

*« Suite à votre demande d'actualisation des renseignements urbanistiques, après une visite de contrôle effectuée par un agent du département Urbanisme & Environnement en date du 28 septembre 2023 concernant le bien sis Rue Portaels 154 cadastré 21015A0515/00B002, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, en remplacement du courrier du 19 juillet 2023, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.*

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

:

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

Le bien se situe :

- Au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001, en zone(s) : zone mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en bordure d'un espace structurant ;

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

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

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- Les prescriptions du PRAS précité ;
- Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (CaSBA) est consultable à l'adresse internet suivante : <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm> ;
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006 ;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) suivant : règlement communal d'urbanisme de la commune de Schaerbeek approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 30 septembre 2010 ;

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

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

- A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation concernant le bien considéré ;

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

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

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

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

Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction du Patrimoine culturel.

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

- A ce jour, l'administration communale n'a pas connaissance que le bien soit repris à l'inventaire des sites d'activités inexploités ;

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

- L'administration communale n'a trouvé aucun dossier de plan d'alignement pour la voirie le long de laquelle se situe le bien ;

**8°) Autres renseignements :**

- 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 Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : [environnement.brussels](http://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 NE se situe PAS dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles Environnement (IBGE) ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DURL (Direction de l'Inspection régionale du Logement) ;

- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Vivaqua ;

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

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

- Acte d'autorisation de bâtir visant à "construire une maison", délivré le 4 avril 1913 par

*l'Administration communale de Schaerbeek*

- Permis d'urbanisme visant à "placer une tente solaire, fixée sur la façade à 4m de haut, de 3m de long sur 2m de large (la largeur du trottoir est de 3.75 m)", délivré le 3 décembre 2002 par l'Administration communale de Schaerbeek. Les actes et travaux n'ayant pas été réalisés, ce permis est **périmé**.
- Permis d'urbanisme visant à "dans un immeuble comprenant deux commerces et quatre logements, mettre en conformité la fusion des deux commerces, l'extension du commerce vers une partie des sous-sols, la couverture de deux cours, le percement du mur du fond de parcelle, l'extension du logement du 3ème étage en duplex dans les combles, la construction de deux lucarnes en façade arrière, la modification de l'agencement intérieur, la réalisation de travaux structurels intérieurs et les modifications apportées à la façade avant", délivré le 30 mai 2023 par l'Administration communale de Schaerbeek.

*Il n'y a actuellement aucun permis d'environnement en cours de validité pour le bien. Les éventuels permis anciens sont consultables en nos archives (voir ci-dessous).*

*Pour plus d'informations concernant les permis d'environnement, merci d'envoyer un e-mail à l'adresse [urbanisme@1030.be](mailto:urbanisme@1030.be).*

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

*Si vous êtes titulaire d'un droit réel sur le bien, avez l'accord de celui-ci ou pouvez justifier d'un intérêt légitime, vous pouvez obtenir des copies électroniques des actes, permis ou certificats délivrés pour ce bien par la commune via votre espace personnel. Rendez-vous sur <https://www.1030.be/archives-urbanisme>.*

**2°) En ce qui concerne :**

- La destination urbanistique licite de ce bien : voir ci-dessous
- La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien : voir ci-dessous
- S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements : voir ci-dessous

*Il ressort des sources d'information en notre possession que l'affectation/la destination urbanistique régulière du bien et sa répartition spatiale sont, sauf preuve du contraire, les suivantes :*

- **Sous-sol gauche** : locaux accessoires aux affectations du bâtiment
- **Sous-sol droit et rez-de-chaussée** : commerce
- **Étage 1** : 2 logements
- **Étage 2 e** : 1 logement
- **Étage 3 et combles** : 1 logement duplex

*Soit un total de 4 logements*

*En ce qui concerne les affectations, nous vous invitons à consulter le glossaire du Plan Régional d'Affectation du Sol (disponible à l'adresse : [www.pras.irisnet.be](http://www.pras.irisnet.be)).*

Cette confirmation vous est adressée **sous réserve** de la conformité de ces logements avec la réglementation applicable au moment de leur mise en place ou, à défaut, le 11 janvier 1996, c'est-à-dire le Règlement de l'Agglomération (Arrêté Royal du 21 mars 1975) et le Règlement général sur les Bâtisses de la Commune de Schaerbeek (conseil communal du 21 novembre 1947) et pour autant que la modification du nombre de logements n'ait pas nécessité de travaux soumis à permis de bâtir ou d'urbanisme.

Cette confirmation ne concerne que la régularité des destinations urbanistiques détaillées ci-dessus. Elle ne s'étend pas aux autres actes et travaux, éventuellement réalisés dans cet immeuble, qui auraient dû faire l'objet d'un permis.

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

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

- Le bien fait l'objet d'une mise en demeure établie en date du 18 mars 2011 pour l'infraction suivante :

o changement de destination du rez-de-chaussée commercial gauche en 1 logement autonome sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet.

Pour plus d'information ou programmer une visite de cessation d'infraction, veuillez prendre contact avec le.la contrôleur.euse responsable : 02 244 72 62.

- Le bien fait l'objet d'un Arrêté du Bourgmestre établi en date du 17 mars 2011, dont copie ci-jointe. Pour plus d'information, veuillez prendre contact avec l'inspecteur.trice en charge du dossier : 02 244 72 11.
- Le logement du rez-de-chaussée gauche fait l'objet d'une mise en demeure établie en date du 2/5/2013 ainsi que d'une interdiction immédiate de continuer à le mettre en location ou de louer celui-ci ou de le faire occuper établie en date du 23 avril 2014 par la Direction Inspection régionale du Logement. Pour plus d'information, veuillez prendre contact avec cette dernière :

Service public régional de Bruxelles - Bruxelles logement - Direction de l'Inspection régionale du Logement Place Saint-Lazare 2, 1035 Bruxelles

Tél. : 02 204 12 80 (tous les matins de 09h00 à 12h00)

E-mail : [inspectiondulogement@sprb.brussels](mailto:inspectiondulogement@sprb.brussels)

• **Veuillez noter qu'à ce jour, aucun rapport inconditionnel dressé par le Service Incendie, en rapport avec le permis d'urbanisme délivré pour le bien en date du 30 mai 2023, ne nous est parvenu.** Le non-respect des prescriptions du Service Incendie constitue une infraction urbanistique au sens de l'article 300 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire. Nous vous signalons également que si le propriétaire n'est pas en possession d'un rapport inconditionnel du Service Incendie, sa responsabilité peut être engagée en cas d'incendie ou d'un autre accident. Pour plus d'information, veuillez prendre contact avec le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente : 02 208 84 30 - [prev@firebru.irisnet.be](mailto:prev@firebru.irisnet.be) - <https://pompiers.brussels/fr>

**Par ailleurs, le vendeur déclare que l'ensemble des points repris dans l'avis du SIAMU du 9 janvier 2023 sous la référence T.2022.0984/1 ont été respectés. Le vendeur s'engage à faire le nécessaire pour que la visite soit effectuée au plus vite après la signature des présentes par le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) et s'engage à en assurer le suivi.**

**En cas de non-conformité des travaux avec les plans et imposition du permis, le vendeur déclare faire son affaire personnelle de cette non-conformité. L'ensemble des frais de remise en conformité des travaux avec les plans et impositions du permis seront à charge du vendeur.**

Ce courrier ne présume pas de l'existence d'éventuelles infractions dont serait grevé le bien et qui n'auraient pas encore fait l'objet d'un constat d'infraction formel. L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

### **Observations complémentaires :**

Le « descriptif sommaire » fourni par le demandeur des présents renseignements urbanistiques ne représente que la situation qu'il déclare être en place et n'engage la commune d'aucune manière que ce soit.

*Ces informations sont données à titre indicatif et peuvent ne pas être exhaustives.*

*Votre attention est attirée sur le danger que constitue l'achat / vente d'un immeuble grevé d'une infraction urbanistique. La responsabilité du propriétaire peut être engagée (en ce compris pour le maintien d'infractions urbanistiques).*

*Nous conseillons au vendeur et à l'acheteur de prendre conseil auprès de leur notaire et de consulter les archives du service urbanisme afin de vérifier la situation légale du bien (volume bâti autorisé, châssis, ...).*

*Dans la publicité relative à la vente d'un bien, le notaire, l'agent immobilier et le vendeur doivent indiquer sans équivoque la destination la plus récente et la plus précise des biens. »*

**Le comparant garantit qu'il n'a pas réalisé ou maintenu des actes et travaux constitutifs d'une infraction urbanistique et garantit la conformité urbanistique du bien dans les limites requises par la loi. Il déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.**

**A.3.2. Gestion des sols pollués – Ordonnance relative à la gestion des sols pollués du 5 mars 2009**

Le comparant reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement en date du 12 juillet 2023, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative au bien objet de la présente convention.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit : « *Catégorie Aucune. La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol* »

Le comparant déclare qu'il ne détient pas d'informations supplémentaires susceptibles de modifier le contenu de cette attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le terrain objet du présent acte.

Le comparant déclare avoir reçu une copie de l'attestation du sol.

**B ACTE DE BASE**

**B.1. Description de l'ensemble immobilier – mise sous le régime de la copropriété et indivision forcée.**

**B.1.1. Description de l'ensemble immobilier**

**COMMUNE DE SCHAERBEEK- première division-21015**

Une maison de commerce et de rapport sise rue Portaels 154, ayant un développement de façade oblique de 10 mètres 24 centimètres, contenant en superficie 1 are, cadastré selon titre section A numéro 515B2 et selon matrice cadastrale récente section A, numéro(s) 515 B2 P0000,

Revenu cadastral non indexé: deux mille trois cent quarante-cinq euros (€ 2.345,00)

**B.1.2. Origine de propriété**

Monsieur PFAFF, prénommé est propriétaire dudit bien pour l'avoir acquis de Monsieur HOUCHARD Henri et Madame QUESTIAUX Agnès, à Bertrix, aux termes d'un procès-verbal de vente publique sur folle enchère reçu par le notaire Pablo De Doncker, à Bruxelles, le 5 février 2015 transcrit au bureau sécurité juridique Bruxelles 3, le 15 avril 2015, sous la formalité 50-T-15/04/2015-04541.

Antérieurement, un procès-verbal de vente publique avait été dressé par le notaire Pablo DE DONCKER le 24 octobre 2014, suivi d'un procès-verbal de surenchère dressé par le même notaire le 4 décembre 2014, transcrit au bureau sécurité juridique Bruxelles 3, le 15 avril 2015, sous la formalité 50-T-20/02/2015-01999 et d'un acte passé devant le même notaire le 12 janvier 2014 stipulant que l'adjudicateur était défaillant.

Monsieur HOUCHARD Henri et Madame QUESTIAUX Agnès, prénommés, étaient propriétaires du bien prédécrit pour l'avoir acquis le 7 juin 1975, aux termes d'un acte du notaire Xavier Delogne, à Bertrix, à l'intervention du notaire Pierre-Paul Stoop, à Saint-Gilles-lez-Bruxelles, transcrit.

**B.1.3. 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 "appartement", ou "duplex", ou "cave", ou "commerce".

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.

## **B.2. Description des parties privatives et des parties communes - fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative**

### **B.2.1. Généralités**

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

- une zone destinée à la bâtisse.

### **B.2.2. Description des parties privatives et fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative**

Les parties privatives et le cas échéant les parties communes dont la jouissance privative et exclusive est rattachée à l'un (certains) lot(s) privatif(s), sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans ci-annexés. Les quotes-parts dans les parties communes sont fixées conformément au rapport ci-joint.

**1. LOT 1 - Un commerce sis au niveau du sous-sol et du rez-de-chaussée**, dénommé « Le Commerce » figurant en teinte verte aux plans ci-annexés, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au sous-sol : Un local commercial avec escalier privatif vers le rez-de-chaussée, dégagement, deux wc

Au rez-de-chaussée : Un local commercial avec escalier privatif vers le sous-sol et une kitchenette

b) en copropriété et indivision forcée :

les 255/1000èmes indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire réservé : 21015 A 515 L2 P0001

**2. LOT 2 - Un appartement studio sis au niveau du premier étage gauche**, dénommé « L'Appartement Studio 1 » figurant en teinte bleu clair aux plans ci-annexés, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Une chambre, un séjour avec cuisine et une salle de douche

b) en copropriété et indivision forcée :

les 101/1000èmes indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire réservé : 21015 A 515 L2 P0002

**3. LOT 3 - Un appartement studio sis au niveau du premier étage droit**, dénommé « L'Appartement Studio 2 », figurant en teinte beige aux plans ci-annexés, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, un w-c, une chambre, un séjour avec cuisine et une salle de douche

b) en copropriété et indivision forcée

les 89/1000èmes indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire réservé : 21015 A 515 L2 P0003

**4. LOT 4 - Un appartement sis au niveau du deuxième étage**, dénommé « L'Appartement 3 », figurant en teinte rouge aux plans ci-annexés, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un séjour avec cuisine, deux chambres, une salle de douche, une buanderie

b) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien

Deux balcons en façade rue.

c) en copropriété et indivision forcée  
les 193/1000èmes indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire réservé : 21015 A 515 L2 P0004

**5. LOT 5 - Un appartement duplex sis au niveau du troisième et quatrième étages,** dénommé « L'Appartement 4 », figurant en teinte rouge aux plans ci-annexés, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

- au niveau de la première marche partant du palier du deuxième étage : la volée d'escalier

- au niveau du troisième étage : le palier, l'escalier privatif vers le 2èmes et 4èmes étage, un séjour avec cuisine, deux chambres, une salle de douche, une buanderie

- au niveau des combles : le pallier, l'escalier privatif vers le 3èmes étage, quatre chambres dont deux avec escalier vers la mezzanine, une salle de douche et un w-c.

- au niveau de la Mezzanine : deux espaces de rangement avec escalier

b) en jouissance privée et exclusive à charge d'entretien :

Deux balcons en façade rue sis au niveau du troisième étage

c) en copropriété et indivision forcée :

les 351/1000èmes indivis des parties communes dont le terrain

Identifiant parcellaire réservé : 21015 A 515 L2 P0005

**6. LOT 6 - Une cave sise au sous-sol,** dénommée « Cave 1 » figurant en teinte orange foncé aux plans ci-annexés, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

La cave proprement dite et sa porte

b) en copropriété et indivision forcée :

les 6/1000èmes indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire réservé : 21015 A 515 L2 P0006

**7. LOT 7 - Une cave sise au sous-sol,** dénommée « Cave 2 », figurant en teinte turquoise aux plans ci-annexés, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

La cave proprement dite et sa porte

b) en copropriété et indivision forcée :

les 1/1000èmes indivis des parties communes dont le terrain

Identifiant parcellaire réservé : 21015 A 515 L2 P0007

**8. LOT 8 - Une cave sise au sous-sol,** dénommée « Cave 3 », figurant en teinte grise aux plans ci-annexés, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

La cave proprement dite et sa porte

b) en copropriété et indivision forcée :

les 1/1000èmes indivis des parties communes dont le terrain

Identifiant parcellaire réservé : 21015 A 515 L2 P0008

**9. LOT 9 Une cave sise au sous-sol,** dénommée « Cave 4 », figurant en teinte rose aux plans ci-annexés, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

La cave proprement dite et sa porte

b) en copropriété et indivision forcée :

les 2/1000èmes indivis des parties communes dont le terrain

Identifiant parcellaire réservé : 21015 A 515 L2 P0009

**10. LOT 10 - Une cave sise au sous-sol,** dénommée « Cave 5 », figurant en teinte bleu foncé aux plans ci-annexés, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

La cave proprement dite et sa porte

b) en copropriété et indivision forcée :

les 1/1000èmes indivis des parties communes dont le terrain

Identifiant parcellaire réservé : 21015 A 515 L2 P0010

### **B.2.3. Références de précadastration**

Cf. ci-avant

Identifiant parcellaire réservé des parties communes : 21015 A 515 L2 P0000

#### **B.2.4. Quotes-parts des lots privatifs dans les parties communes**

Conformément à l'article 3.85. du nouveau 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 Alain VANHEMERLYCK, en novembre 2023.

Conformément à ce rapport, pour déterminer cette valeur, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque), sans qu'il 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 nouveau 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.

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

#### **B.2.5. Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires. Détermination de leur caractère privatif ou commun**

##### ***B.2.5.1. Sol et sous-sol***

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

##### ***B.2.5.2. 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.

##### ***B.2.5.3. Murs intérieurs séparant des lots privatifs***

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

La cloison séparant deux terrasses est commune.

##### ***B.2.5.4. 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.

##### ***B.2.5.5. 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.

##### ***B.2.5.6. 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.

##### ***B.2.5.7. Plafonds et planchers - gros-œuvre***

Le gros-œuvre des sols, des murs porteurs et plafonds ainsi que les éventuels balcons et/ou terrasses est un élément commun.

**B.2.5.8. Plafonds et planchers - revêtements et enduits**

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

**B.2.5.9. Cheminées**

Les coffres, conduits et souches de cheminée sont communs.

Les coffres et les sections de conduits se trouvant à l'intérieur du lot privatif, qu'ils desservent exclusivement, sont privatifs.

**B.2.5.10. 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.

**B.2.5.11. 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.

**B.2.5.12. Escalier**

L'escalier est commun. Il l'est dans toutes ses sections et les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures pour refuser de participer aux frais communs y relatifs sauf charges particulières éventuelles.

Il faut entendre par "escalier", non seulement les marches en pierre, granito ou autre, mais tout ce qui en constitue l'accessoire comme la cage d'escalier, la rampe, les balustrades, les ensembles vitrés (coupoles) placés dans les ouvertures qui éclairent l'escalier; il en est de même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage dans laquelle se déroule l'escalier.

La section d'escalier se trouvant à l'intérieur d'un lot privatif, qu'elle dessert exclusivement est privative.

**B.2.5.13. 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, par exemple, les conduites particulières de l'eau, du gaz, de l'électricité, d'internet et du téléphone.

**B.2.5.14. Electricité – télédistribution - internet - antennes**

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

Est également commun le circuit de télédistribution où le réseau de distribution internet à partir du moment où il dessert différents lots privatifs et où son installation a été validée par l'assemblée générale des copropriétaires.

Les antennes ont un caractère commun si elles sont établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives). Des antennes ne peuvent être installées que moyennant l'accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires.

Les redevances à la télédistribution et à internet ainsi que leurs accessoires sont privatives.

**B.2.5.15. Locaux à usage commun**

Sont également parties communes les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, les paliers; en sous-sol, l'éventuelle rampe d'accès au garage, l'éventuelle aire de manœuvre dans le garage, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de

gaz, d'électricité (sauf s'ils se situent dans un local privatif auquel cas le lot privatif en question est grevé d'une servitude d'accès auxdits compteurs), l'éventuelle cabine du transformateur du courant électrique et les tuyauteries communes de distribution. Il est établi que ce ou ces locaux doivent conserver leur affectation.

**B.2.5.16. Balcons et terrasses**

Les balcons et terrasses ainsi que leurs accessoires (étanchéité, chape isolante, béton des hourdis, garde-corps et balustrades) étant des éléments de la façade, sont communs à l'exception des revêtements (carrelages...) Qui constituent des éléments privatifs rattachés au lot privatif qui en a la jouissance. Toutefois, les frais de renouvellement de ces revêtements nécessités par des travaux aux éléments communs, incombent à l'association des copropriétaires. Les travaux devront être effectués sous la surveillance du syndic. Par contre, ces travaux seront à charge du lot privatif concerné, si le copropriétaire n'entretient pas les revêtements des balcons ou terrasses en bon père de famille. Ce renouvellement devra être exécuté avec des matériaux, au moins, de qualité similaire à l'ancien revêtement au choix du copropriétaire concerné dans le respect de l'harmonie de l'immeuble.

**B.2.5.17. Murs de clôture**

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

**B.2.5.18. Chauffage central**

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

Toute chaudière desservant exclusivement un lot privatif et les canalisations et les radiateurs à l'usage exclusif des lots privatifs sont privatifs.

**B.2.5.19. 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.

**B.2.5.20. Parties privatives**

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

**B.2.5.21. Fenêtres**

Les fenêtres et portes fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets et persiennes sont des parties privatives, à l'exception des fenêtres et portes fenêtres des parties communes qui sont communes, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie des façades de l'immeuble.

**B.2.5.22. Portes palières**

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs aux divers lots privatifs sont privatives, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie de leur face extérieure.

**B.2.5.23. Tentés solaires**

Les tentés solaires sont des éléments privatifs. Leur placement, remplacement et entretien constituent une charge privative à chaque lot privatif, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie.

**C RÈGLEMENT DE COPROPRIETE**

**C.1. Exposé général - 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.

Le comparant souhaite par ailleurs y intégrer 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 et le présent règlement; 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.

## **C.2. Description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes**

### **C.2.1. Destination des lots privatifs**

Les lots privatifs sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage figurant dans l'acte de base. Les appartements, studios et flats sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement. L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire d'un lot privatif, d'une profession libérale ou d'une activité professionnelle dans le secteur des services doit, le cas échéant, faire l'objet d'une autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée et par mail quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle. La contravention à cette obligation d'avertissement sera passible d'une amende à fixer par l'assemblée générale.

L'exercice des activités suivantes est formellement interdit dans l'immeuble :

- l'exploitation d'un commerce de nuit ;
- toute activité engendrant des nuisances sonores et/ou olfactives pour les autres copropriétaires ; cette notion étant librement interprétée par l'assemblée générale des copropriétaires.

En outre tout changement d'activité doit être précédé :

- de l'obtention des autorisations administratives requises ;
- d'une notification au syndic par lettre recommandée et par mail quinze jours au moins avant le changement d'activité, l'informant de la nature de la nouvelle activité projetée.

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

### **C.2.2. Jouissance des parties privatives**

#### **C.2.2.1. 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 diligente".

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.

#### **C.2.2.2. Accès au toit**

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

#### **C.2.2.3. Distribution intérieure des locaux**

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

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

#### **C.2.2.4. 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, sous sa responsabilité, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

Dans l'éventualité de l'existence d'une chaudière centrale commune, il est interdit à un propriétaire ou occupant de supprimer des radiateurs dans son lot privatif ou de les remplacer par des radiateurs d'un calibre différent, sauf autorisation accordée par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des copropriétaires présents ou représentés.

#### **C.2.2.5. Installations particulières**

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

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

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

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

#### **C.2.2.6. Emménagements - Déménagements**

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

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

#### **C.2.2.7. 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.

### **C.2.3. Limites de la jouissance des parties privatives**

#### **C.2.3.1. Harmonie**

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

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

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

Sous réserve d'éventuels droits particuliers rattachés à certains lots privatifs, énumérés dans les statuts de copropriétés, les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, réclames, meubles, linges et autres objets quelconques à l'exception de meubles de jardin de style énuméré dans le règlement d'ordre intérieur.

#### **C.2.3.2. Fenêtres, portes-fenêtres, portes de balcon, châssis et vitres, volets et persiennes**

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

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

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

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

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

#### **C.2.3.3. Terrasses et balcons**

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

Le propriétaire n'a pas pour autant le droit de transformer ni le droit de couvrir ce balcon ou cette terrasse.

La terrasse ou le balcon ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

Il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets - à l'exception de meubles de jardin (comme précisé ci-dessus) - et d'y effectuer des plantations.

#### **C.2.3.4. Publicité**

Sous réserve d'éventuels droits particuliers rattachés à certains lots privatifs, énumérés dans les statuts de copropriétés, il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l'immeuble.

Aucune inscription ne peut être placée ni aux fenêtres des étages, ni sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des lots privatifs, ou à côté d'elle, une plaque indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession, d'un modèle admis par l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans chaque entrée, chacun des occupants dispose d'une boîte aux lettres sur laquelle peuvent figurer le nom et profession de son titulaire et le numéro de la boîte; ces inscriptions doivent être du modèle déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

#### **C.2.3.5. Location**

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

La location ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable. Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement et du règlement d'ordre intérieur, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

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

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

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

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

#### **C.2.3.6. Caves**

Les caves ne peuvent être vendues ou louées qu'à des propriétaires ou locataire d'un lot privatif dans l'immeuble.

Il est permis aux propriétaires d'échanger entre eux leur cave par acte authentique soumis à la transcription.

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

#### **C.2.3.7. Animaux**

Les occupants sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des poissons, des chiens, chats, hamsters et oiseaux en cage.

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

#### **C.2.3.8. 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.

#### **C.2.3.9. 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.

### **C.2.4. Transformations – Modifications des parties communes et privatives**

#### **C.2.4.1. 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 § 1 de l'article 3.82. du nouveau 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 2 de l'article 3.82. du nouveau 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. 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.

Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires, peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux d'optimisation de l'infrastructure. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué dans le présent alinéa. Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé.

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.

#### **C.2.4.2. 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, sans préjudice des règles reprises dans les présents statuts 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, sans préjudice des règles reprises dans les présents statuts 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.

### **C.2.5. Droits particuliers rattachés à certains lots**

Dans l'éventualité où l'exécution des droits particuliers énumérés ci-dessous devaient engendrer une modification des quotes-parts de propriétés rattachées aux différents lots privatifs, tous les frais liés à ladite modification des quotes-parts seront supportés par le propriétaire exécutant les droits particuliers en question.

#### **C.2.5.1. Percement d'une trémie entre le lot du rez-de-chaussée et de la cave inférieure**

Le propriétaire du lot sis au rez-de-chaussée est en droit à ses frais, risques et périls, moyennant l'obtention préalable de toutes les autorisations administratives requises et à condition que les travaux soient supervisés par un architecte agréé, de percer une trémie entre le lot du rez-de-chaussée et la cave propriété du même copropriétaire sise à l'étage inférieur dans le prolongement du lot du rez-de-chaussée. Un escalier interne pourra par ailleurs être placé par le copropriétaire en question à ses frais. La réalisation des travaux en question ne devra pas faire l'objet d'une autorisation de la copropriété. Le début des travaux devra faire l'objet d'une notification préalable par e-mail par le copropriétaire concerné au syndic. Le copropriétaire pourra modifier la destination urbanistique de sa cave moyennant l'obtention préalable des autorisations administratives requises

#### **C.2.5.2. Placement d'une enseigne – lettrage sur fenêtres/vitrine**

Le propriétaire du local commercial/profession libérale dénommé « commerce » sis au rez-de-chaussée est en droit à ses frais, risques et périls, moyennant l'obtention préalable de toutes les autorisations administratives requises et à condition que les travaux soient exécutés par des professionnels, de placer en façade une enseigne lumineuse ou non, horizontale et/ou verticale ne dépassant pas le seuil du lot sis au premier étage. Il est en outre autorisé à appliquer un lettrage sur ses fenêtres et/ou sur la vitrine. Les éléments de façade pourront par ailleurs être adaptés/modifiés en fonction par le copropriétaire en question à ses frais à condition que la stabilité, l'étanchéité et l'harmonie de l'immeuble ne soient pas mises en péril. La réalisation des travaux en question ne devra pas faire l'objet d'une autorisation de la copropriété. Le début des travaux devra faire l'objet d'une notification préalable par e-mail par le copropriétaire concerné au syndic.

### **C.3. Travaux, réparations et entretien**

#### **C.3.1. 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.

#### **C.3.2. Genre de réparations et travaux**

Les travaux sont répartis en deux catégories :

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

#### **C.3.3. 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.

#### **C.3.4. 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.

#### **C.3.5. 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 privées, 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 privées 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.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif à un mandataire habitant la commune dans laquelle l'immeuble est situé, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux lots privés si la chose est nécessaire.

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

Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes 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 privées 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.

#### **C.3.6. Nettoyage**

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

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

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

### **C.4. Charges communes**

#### **C.4.1. Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes**

Les charges communes sont divisées en :

1° charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes, à l'exception des émoluments du syndic qui seront répartis en fonction du nombre de lot privatif ; toutefois, de ces émoluments seront d'abord déduits globalement ceux dus pour les caves et garages qui seront répartis en fonction de leurs quotes-parts;

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

Sont considérées comme charges communes générales (sauf dérogations particulières résultant du présent acte) :

- 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 du jardin commun, des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol;
- f) les indemnités ou frais de procédures dues par la copropriété;
- g) le cas échéant, les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

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

Il n'existe pas de charges communes particulières dans la présente copropriété.

#### **C.4.2. Chauffage**

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

#### **C.4.3. Eau**

Chaque lot privatif, est pourvu d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

Les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par son propriétaire ou occupant.

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur, sont répartis entre les propriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes.

#### **C.4.4. Électricité**

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes et 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.

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

#### **C.4.5. 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.

#### **C.4.6. Charges - ou augmentation des charges - dues au fait d'un copropriétaire**

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

De même en présence de terrasses et/ou balcons, les frais qui seraient exposés par la copropriété pour les terrasses et balcons d'un lot privatif doivent être remboursés par le propriétaire concerné s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus à son fait.

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

#### **C.4.7. 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.

#### **C.4.8. 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 deux mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

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

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

#### **C.4.9. Cession d'un lot**

##### **C.4.9.1. 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. du nouveau 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.

**C.4.9.2. 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.4.9.3. 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.

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. 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.

**C.4.9.4. 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.

**C.4.9.5. 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 par le syndic lors de la cession d'un lot privatif sont supportés par le copropriétaire sortant.

**C.4.9.6. 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. 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.

**C.4.9.7. 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 de l'article 3.94 du nouveau Code civil. Il veillera, en outre, à délivrer, soit au copropriétaire sortant, soit au notaire instrumentant, dans les trente 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. du nouveau 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.

**C.4.10. 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 réclamé par le syndic; il est exigible au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif.

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

**C.4.11. 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.

**C.4.12. Solidarité - Paiement des charges communes**

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

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

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

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

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

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

L'assemblée générale statuant à la majorité absolue 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.

**C.4.13. 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) prendre inscription du privilège prévu à l'article 27 7° de la loi hypothécaire sans qu'aucune autorisation préalable ne soit requise ;

c) 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;

d) 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.

#### **C.4.14. Comptes annuels**

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi.

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 à l'article 3.86., §3, alinéa 2 et 3, 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.

### **C.5. Assurances-responsabilité dommages à l'immeuble**

#### **C.5.1. Généralités**

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.

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.

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.

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.

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.

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

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

#### **C.5.2. Types d'assurances**

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

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

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

2° Assurance-responsabilité civile immeuble et ascenseur (si l'immeuble en est équipé uniquement).

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

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.

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

#### **C.5.3. 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.

#### **C.5.4. Assurances individuelles complémentaires**

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.

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.

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.

#### **C.5.5. 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

#### **C.5.6. 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".

#### **C.5.7. 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'éventuelle 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.

#### **C.5.8. Sinistres - Procédures et indemnités**

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.

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.

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.

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

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.

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.

### **C.5.9. Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision**

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.

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.

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.

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.

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 3.

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.

### **C.6. Actions en justice**

#### **C.6.1. 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

#### **C.6.2. 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.

#### **C.6.3. 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, alinéa 2, 2° du nouveau Code civil et au plus tard dans les quatre mois de l'assemblée générale.

#### **C.6.4. 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.

#### **C.6.5. 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 de la présente section. 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.

### **C.7. Opposabilité - informations**

#### **C.7.1. 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 à l'Administration Générale de 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 au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au paragraphe 4 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'ini-

tiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 3.87., §12 du nouveau 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.

#### **C.8. 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. 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 nouveau 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, 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.

#### **C.9. Commissaire ou collège de 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.

#### **C.10. Dispositions générales**

##### **C.10.1. Renvoi au nouveau Code civil**

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 3.84. à 3.100 du nouveau 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.

##### **C.10.2. 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.

##### **C.10.3. Règlement d'ordre intérieur**

L'immeuble est également régi par un règlement d'ordre intérieur notamment opposable par ceux à qui il est opposable. Le règlement d'ordre intérieur ne doit pas être reçu sous la forme authentique. Après avoir été dûment informé de la valeur ajoutée de l'établissement d'un règlement d'ordre intérieur sous la forme authentique (notamment concernant la valeur probante et la force exécutoire), le comparant décharge explicitement le notaire soussigné de la rédaction et de l'annexion d'un règlement d'ordre intérieur.

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.

#### **C.11. Dispositions transitoires**

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

- la première assemblée générale des copropriétaires sera réunie par le comparant qui en assurera la présidence;
- le premier syndic sera nommé lors de la première assemblée générale.
- 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.

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.

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

- le coût des consommations d'eau, de gaz et d'électricité pour l'usage des parties communes;
- les primes des polices d'assurances contractées par le syndic ou le comparant;
- les premiers frais de chauffage des parties communes, s'il y a lieu.
- les frais de raccordements et le coût du placement et de l'ouverture des compteurs communs pour le gaz, l'eau et l'électricité;

#### **C.12. Dispositions finales**

##### **C.12.1. Transcription hypothécaire**

Le présent acte sera transcrit au troisième bureau de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale de Bruxelles et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien, objet des présentes.

##### **C.12.2. Élection de domicile**

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

##### **C.12.3. Certificat d'état-civil et d'identité**

Le notaire certifie l'état civil des parties conformément à la loi et plus précisément par le registre national moyennant leur accord exprès.

Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, le notaire certifie les : nom, prénoms, lieu et date de naissance et domicile des parties, au vu de leur registre national.

Le notaire certifie l'exactitude de la dénomination, de la forme, du siège social, de la date de constitution et du numéro d'entreprise du crédité au vu des pièces requises par la loi.

##### **C.12.4. Projet**

Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte, le 20 octobre 2023 et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

##### **C.12.5. Loi contenant organisation du notariat**

Le comparant reconnaît que son attention a été attirée sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée.

##### **C.12.6. Droit d'écriture**

Le droit d'écriture s'élève à la somme de cent euros (100,00 €).

**DONT ACTE.**

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé avec nous, Notaire(s). (Suivent les signatures)

Alain VANHEMELRYCK \* MRICS

Géomètre-Expert

Expertises immobilières  
Mesurages, bornage & division

Hippodroomlaan 23  
B – 1933 Sterrebeek  
Tel : +32 (0)2 725 70 44  
Mobile : +32 (0)475 945 017  
E-mail : [alain.vanhemelryck@skynet.be](mailto:alain.vanhemelryck@skynet.be)

## RAPPORT DE DIVISION ET DE MOTIVATION DE QUOTES-PARTS

Rue Portaels, 154  
B – 1030 Bruxelles



Novembre 2023

Légalement assermenté près le tribunal de 1<sup>ère</sup> instance de Bruxelles  
Inscrit au Tableau du Conseil Fédéral des Géomètres-Experts sous : LAN 040805  
UGEB-ULEB n° 515 \* UBG-BUL n° 2456  
Compte bancaire BE82 0688 9572 1568  
TVA BE 0727 281 353

## TABLE DES MATIERES

<b>1. PREAMBULE .....</b>	<b>3</b>
1.1 Expert .....	3
1.2 Requéran(t)s.....	3
1.3 Désignation.....	3
1.4 Cadastre .....	3
1.5 Mission .....	3
1.6 Documents et Informations.....	3
1.7 Réserves .....	3
<b>2. NOTE LIMINAIRE.....</b>	<b>4</b>
2.1 Support.....	4
2.2 Statut de l'immeuble .....	4
2.3 Servitudes.....	4
<b>3. PLAN DE DIVISION.....</b>	<b>5</b>
3.1 Objet.....	5
3.2 Description des Parties Communes .....	5
3.3 Description des Parties Privatives .....	5
3.4 Description des Parties Communes à usage privatif.....	6
3.5 Notes et conditions particulières.....	6
<b>4. EQUIPEMENTS .....</b>	<b>8</b>
4.1 Compteurs .....	8
4.2 Chauffage .....	8
<b>5. LES QUOTES-PARTS.....</b>	<b>9</b>
5.1 Tableau des quotes-parts.....	9
5.2 Synthèse.....	10
5.3 Motivation .....	10
5.4 Plans.....	11

### ANNEXES

PLANS DE L'IMMEUBLE (10 LOTS)

## 1. PREAMBULE

### 1.1 Expert

**ALAIN VANHEMELRYCK MRICS**, Géomètre-Expert, dont les bureaux sont situés Hippodroomlaan 23 à 1933 Sterrebeek, inscrit au Tableau du conseil fédéral des G.E.I. sous l'identification LAN 040805, légalement admis et assermenté en cette qualité par le Tribunal de Première Instance séant à Bruxelles.

### 1.2 Requéran(t)s

**PIERRE PFAFF**, résidant avenue du Gardon, 23 à 1160 Bruxelles

### 1.3 Désignation

Immeuble à appartements avec rez-de-chaussée commercial sis **Rue Portaels, 154 à 1030 Bruxelles**.

### 1.4 Cadastre

Le bien sous étude est cadastré ou l'a été sous **Schaerbeek 1<sup>ère</sup> division – section A, n° 515b2**.

### 1.5 Mission

Procéder à la division du bien en vue de la constitution de **10 lots privatifs** distincts et en déterminer leurs quotes-parts dans les parties communes qui en résultent.

### 1.6 Date

L'immeuble sous étude a fait l'objet d'une visite en date du 6 juin 2023.

### 1.7 Documents et Informations

Plans du permis d'urbanisme, dressés et modifiés par le bureau **ÉPIKUR** architecture en date du 28.03.2023, suite à l'avis favorable du 07.02.2023.

### 1.8 Réserves

Le présent document est établi sous réserve de la vérification par le Notaire établissant l'acte de base, de la capacité juridique du/des requérant(s) à poser un tel acte, et sans aucun recours possible contre l'Expert.

## 2. NOTE LIMINAIRE

### 2.1 Support

Les plans ci-annexés et désignés sous 5.4 ont servi de support au mesurage graphique des surfaces extra-muros et intra-muros de l'immeuble et des différents Lots qui le compose.

Ces surfaces ont servi de base aux calculs des quotes-parts des différents Lots et sont reprises dans le tableau des quotes-parts désigné sous 5.1.

Ces plans ont été dressés sur base des plans désignés sous 1.7.

### 2.2 Statut de l'immeuble

La présente note étant de nature technique, l'expert n'a pas contrôlé l'affectation urbanistique autorisée du bien ni sa conformité aux réglementations en vigueur.

La présente division est donc effectuée sous réserve de l'existence ou de l'obtention d'un permis d'urbanisme auprès des autorités compétentes.

### 2.3 Servitudes

En ce qui concerne les servitudes pouvant exister suite à la création/vente d'un lot privatif dans l'immeuble, ces servitudes prendront naissance dès la création d'un lot privatif et/ou la vente d'une partie privative à un tiers ; elles trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du propriétaire, consacrée par le Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre ;
- des communautés, des descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égouts, etc....;
- du passages des canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, parlophone, câblage data, antenne, vide-poubelle, cheminée, etc...)
- et de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révéleront les plans ou la construction des bâtiments ou encore l'usage des lieux.

### 3. PLAN DE DIVISION

#### 3.1 Objet

La présente division de l'immeuble a pour objet la création de **11 lots privatifs**, et ce, tels que figurés aux plans ci-annexés.

Cette division engendre :

- d'une part, des parties communes dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, et les dispositions des statuts, ou par décision de l'assemblée générale, à tous les propriétaires, chacun pour sa quote-part ;
- d'autre part, des parties privatives, dont chacun des copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif. Les parties privatives sont nommées "commerce" ,"appartement" ,"cave", ou de manière générale "Lots privatifs".

#### 3.2 Description des Parties Communes

*En particulier :*

- Au 1<sup>er</sup> sous-sol : Escalier, dégagement principal avec compteurs de gaz et d'électricité, local poussettes et vélos avec compteurs d'eau, cave.
- Au rez-de-chaussée : Hall d'entrée, dégagement, escalier vers le sous-sol et les étages.
- Au 1<sup>er</sup> étage : Escalier vers le rez-de-chaussée et le 2<sup>ème</sup> étage, palier.
- Au 2<sup>ème</sup> étage : Escalier vers le 1<sup>er</sup> étage, palier.

*En général :*

Le terrain, y compris le sol des parties construites, des allées, des cours, des terrasses et des jardins, même lorsque ceux-ci sont à jouissance privative ;

Les éléments suivants de la construction : les fondations, le gros-œuvre, la toiture, les façades et les plates-formes éventuelles (sauf stipulation contraire), les portes d'entrée à rue vers le hall commun, les portes des locaux communs, les corniches, les gouttières, les écoulements d'eau pluviales, les égouts, les canalisations de décharge des eaux usées, à l'exception des parties privatives, les canalisations d'eau et d'électricité desservant uniquement les parties communes de l'immeuble, la mitoyenneté, les murs pignons et les murs de clôture, ainsi que d'une manière générale, tout ce qui n'est pas à usage privatif et exclusif d'une des parties privatives.

Les installations techniques de production de chaleur et d'eau chaude (en cas de chaudière commune).

La batterie de boîtes aux lettres. L'installation de sonnerie d'appel et de parlophonie et/ou visiophonie.

Les conduits de cheminées, aéras et gaines techniques verticales.

#### 3.3 Description des Parties Privatives

<b>LOT 1</b>	Le Commerce, qui comprend
<u>Au sous-sol :</u>	Local commercial avec escalier privatif vers le rez-de-chaussée, dégagement, deux w.-c.
<u>Au rez-de-chaussée :</u>	Local commercial avec escalier privatif vers le sous-sol, kitchenette.
<b>LOT 2</b>	L'Appartement Studio 1, qui comprend
<u>Au 1<sup>er</sup> étage gauche :</u>	Chambre, séjour avec cuisine, salle de douche.
<b>LOT 3</b>	L'Appartement Studio 2, qui comprend
<u>Au 1<sup>er</sup> étage droit :</u>	Hall d'entrée, w.-c., chambre, séjour avec cuisine, salle de douche.

<b>LOT 4</b>	L'Appartement 3, qui comprend
<u>Au 2<sup>ème</sup> étage :</u>	Séjour avec cuisine, deux chambres salle de douche, buanderie, la jouissance privative et exclusive des deux balcons en façade à rue.
<b>LOT 5</b>	L'Appartement duplex 4, qui comprend
<u>Au 2<sup>ème</sup> étage :</u>	Escalier privatif vers le 3 <sup>ème</sup> étage.
<u>Au 3<sup>ème</sup> étage :</u>	Palier, escalier privatif vers le 2 <sup>ème</sup> et 4 <sup>ème</sup> étage, séjour avec cuisine, deux chambres salle de douche, buanderie, la jouissance privative et exclusive des deux balcons en façade à rue.
<u>Dans les combles :</u>	Palier, escalier privatif vers le 3 <sup>ème</sup> étage, quatre chambres dont deux avec escalier vers mezzanine, salle de douche, w.-c.
<u>Dans les combles - Mezzanine :</u>	Deux espaces de rangement avec escalier.
<b>LOT 6</b>	La Cave 1, qui comprend
<u>Au sous-sol :</u>	La cave proprement dite et sa porte.
<b>LOT 7</b>	La Cave 2, qui comprend
<u>Au sous-sol :</u>	La cave proprement dite et sa porte.
<b>LOT 8</b>	La Cave 3, qui comprend
<u>Au sous-sol :</u>	La cave proprement dite et sa porte.
<b>LOT 9</b>	La Cave 4, qui comprend
<u>Au sous-sol :</u>	La cave proprement dite et sa porte.
<b>LOT 10</b>	La Cave 5, qui comprend
<u>Au sous-sol :</u>	La cave proprement dite et sa porte.

### 3.4 Description des Parties Communes à usage privatif

- Au LOT 4 (Appartement 3) est rattaché la jouissance privative et exclusive des deux balcons situés au 2<sup>ème</sup> étage, en façade à rue.
- Au LOT 5 (Appartement 4) est rattaché la jouissance privative et exclusive des deux balcons situés au 3<sup>ème</sup> étage, en façade à rue.

### 3.5 Notes et conditions particulières

- De manière générale, toutes les entités seront grevées des servitudes de passage habituelles pour ce type de bien concernant le passage des diverses canalisations d'eau, d'électricité, de téléphonie, parlophonie, descentes d'eaux usées, conduits de cheminée, etc...
- Les acquéreurs successifs seront subrogés aux droits et obligations des vendeurs.
- La destination des locaux n'est en aucune manière modifiée du fait de la création du régime de la copropriété sauf conditions spéciales intervenant entre parties et sous réserve de l'accord des autorités communales compétentes.
- Les frais éventuels de raccordements de compteurs sont à charge de chaque lot impliqué.
- Les copropriétaires qui souhaiteraient installer d'autres équipements, le feront à leurs frais et moyennant accord sur le tracé des canalisations.
- Les châssis de fenêtres, les volets éventuels, les ferronneries éventuelles sont tous privatifs. L'harmonie devra être préservée.

- Les portes d'appartement sont également privatives mais devront être maintenues en harmonie pour l'ensemble des communs.
- Les frais d'entretien et/ou de rénovation des zones privatives seront exclusivement supportés individuellement par les lots auxquelles elles sont rattachées.

## 4. EQUIPEMENTS

### 4.1 Compteurs

#### Compteurs électriques

- 1 compteur d'électricité pour le Lot 1, dans le dégagement principal du sous-sol, côté caves.
- 1 compteur d'électricité pour le Lot 2, dans le dégagement principal du sous-sol, côté caves.
- 1 compteur d'électricité pour le Lot 3, dans le dégagement principal du sous-sol, côté caves.
- 1 compteur d'électricité pour le Lot 4, dans le dégagement principal du sous-sol, côté caves.
- 1 compteur d'électricité pour le Lot 5, dans le dégagement principal du sous-sol, côté caves.
- 1 compteur d'électricité (à installer dans le dégagement principal du sous-sol, côté caves) pour les Lots 6,7,8,9,10,11 et zones communes.

#### Compteurs d'eau

- 1 compteur d'eau pour le Lot 1, dans le local poussettes et vélos.
- 1 compteur d'eau pour le Lot 2, dans le local poussettes et vélos.
- 1 compteur d'eau pour le Lot 3, dans le local poussettes et vélos.
- 1 compteur d'eau pour le Lot 4, dans le local poussettes et vélos.
- 1 compteur d'eau pour le Lot 5, dans le local poussettes et vélos.

#### Compteurs de gaz

- 1 compteur de gaz pour le Lot 2, dans le dégagement principal du sous-sol, côté caves.
- 1 compteur de gaz pour le Lot 3, dans le dégagement principal du sous-sol, côté caves.
- 1 compteur de gaz pour le Lot 4, dans le dégagement principal du sous-sol, côté caves.
- 1 compteur de gaz pour le Lot 5, dans le dégagement principal du sous-sol, côté caves.
- 2 compteurs de gaz non attribués et en attente de branchement, dans le dégagement principal du sous-sol, côté caves.

### 4.2 Chauffage

Pompe à chaleur, installée sur la plateforme de toiture du rez-de-chaussée, en façade arrière.

Chaudière gaz individuelle pour le Lot 2, installée dans la salle de douche .

Chaudière gaz individuelle pour le Lot 3, installée dans le séjour / cuisine.

Chaudière gaz individuelle pour le Lot 4, installée dans la salle de douche.

Chaudière gaz individuelle pour le Lot 5, installée dans la salle de douche du 3<sup>ème</sup> étage.

5. LES QUOTES-PARTS

5.1 Tableau des quotes-parts

Date : 9 novembre 2023		SURFACES												Quotes-Parts dans les parties communes 1,000mas					
N° Lot	Identifications	SEM TOTAL m²	TOTAL m²	Principales			Residuelles			Accessoires			Services	TOTAL SIM	Jouissance des parties communes à usage privatif	TOTAL			
				m²	coef.	Produits	m²	coef.	Produits	m²	coef.	Produits					m²	coef.	Produits
1	Commence	41,73	32,48														15,68	40	
6	Cave 1	17,29	12,36														2,47	6	
7	Cave 2	2,15	1,54														0,31	1	
8	Cave 3	2,06	1,50														0,30	1	
9	Cave 4	5,96	4,44														0,89	2	
10	Cave 5	2,32	1,78														0,36	1	
Communs																			
Total Sous-sol (1) (2)		71,51	84,89	83,18	1,000	83,18											83,43	215	
Rez-de-chaussée		1	Commence	88,52	84,89	83,18	1,000	83,18										83,43	215
Communs																			
Total Rez-de-chaussée (1) (2)		88,52	84,89	83,18	1,000	83,18												83,43	215
1er Etage		2	Appartement Studio 1	48,28	39,12	39,12	1,000	39,12										39,12	101
3		Appartement Studio 2	43,09	34,54	34,54	1,000	34,54											34,54	89
Communs																			
Total 1er étage (1) (2)		91,35	76,41	76,41	0,975	74,50												74,50	192
2ème Etage		4	Appartement 3	90,91	2,50													2,50	1
4		Appartement 3 (Balcon)	2,50															0,25	1
5		Appartement Duplex 4	5,90	4,91														0,74	2
Communs																			
Total 2ème Etage (1) (2)		96,81	83,98	79,11	0,950	75,15												75,88	195
3ème étage		5	Appartement Duplex 4	100,89	2,50													2,50	1
5		Appartement Duplex 4 (Balcon)	2,50															0,25	1
Communs																			
Total 3ème étage (1) (2)		100,89	66,80	43,76	0,925	40,48												52,54	135
Combles		5	Appartement Duplex 4	79,87															
Communs																			
Total Combles (1) (2)		79,87	66,80	43,76	0,925	40,48												52,54	135
Combles - Meezanine		5	Appartement Duplex 4	31,24															
Communs																			
Total Combles - Meezanine (1) (2)		31,24	26,74	0,25		6,89												7,06	18
T O T A L																		387,79	388,29
Surfaces privatives (1) (2)		570,19	473,95																

S.E.M. Surfaces Extérieures. Se rapporte au contour extérieur délimitant le bâtiment y compris les revêtements de façades, mesurés au niveau du plancher.  
S.N.S. Surfaces Nettes au Sol. En référence au code de mesurage des surfaces, applicable aux immeubles bâtis. Se rapporte aux contours intérieurs de tous les éléments de construction ou cloisons fixes, mesurés au-dessus de la plinthe du plancher.  
S.I.M. La Surface Immeubles est la S.I.M. du Code de mesurage des surfaces, applicable aux immeubles bâtis - C.M.S.

(1) surfaces communes non comptées  
(2) surfaces balcons non comptés

## 5.2 Synthèse

LOT 1	Commerce	255 /1.000èmes
LOT 2	Appartement Studio 1	101 /1.000èmes
LOT 3	Appartement Studio 2	89 /1.000èmes
LOT 4	Appartement 3	193 /1.000èmes
LOT 5	Appartement Duplex 4	351 /1.000èmes
LOT 6	Cave 1	6 /1.000èmes
LOT 7	Cave 2	1 /1.000èmes
LOT 8	Cave 3	1 /1.000èmes
LOT 9	Cave 4	2 /1.000èmes
LOT 10	Cave 5	1 /1.000èmes

## 5.3 Motivation

1. Les quotes-parts tiennent compte de la valeur respective de chaque lot en fonction des surfaces nettes au sol (SNS), de leur affectation et de leur situation.
2. Les SNS sont les SIM (surface Intra Muros) définies dans le code de mesurage des surfaces applicable aux immeubles bâtis élaboré conjointement par la commission européenne, l'Ordre des Géomètres-Experts Français, ...  
La SNS d'une entité est la somme des surfaces des différents locaux mesurées entre les faces intérieures des murs des espaces privatifs, en excluant les éléments de constructions, les cloisons fixes, les gaines techniques et les cheminées.
3. Des coefficients de pondération pour chaque sous-entité ou groupe de sous-entités ont été déterminés suivant son affectation et sa situation au sein de l'immeuble ; à savoir :

Désignation – Localisation (type de surface)	Coefficient
Commerce – Sous-sol (surface accessoire)	0,500
Commerce – Rez-de-chaussée (surface principale)	1,000
Appartement Studio 1 – 1 <sup>er</sup> étage gauche (surface principale)	1,000
Appartement Studio 2 – 1 <sup>er</sup> étage droit (surface principale)	1,000
Appartement 3 – 2 <sup>ème</sup> Étage (surface principale)	0,975
Appartement 3 – 2 <sup>ème</sup> Étage (jouissance privative)	0,100
Appartement Duplex 4 – 2 <sup>ème</sup> Étage (surface de service)	0,150
Appartement Duplex 4 – 3 <sup>ème</sup> Étage (surface de service)	0,150
Appartement Duplex 4 – 3 <sup>ème</sup> Étage (surface principale)	0,950
Appartement Duplex 4 – 3 <sup>ème</sup> Étage (jouissance privative)	0,150
Appartement Duplex 4 – Combles (surface de service)	0,150
Appartement Duplex 4 – Combles (surface principale)	0,925
Appartement Duplex 4 – Mezzanine (surface de service)	0,150
Appartement Duplex 4 – Mezzanine (surface accessoire)	0,250
Caves – Sous-sol (surface accessoire)	0,200

4. La surface pondérée d'une entité est obtenue en additionnant les produits des surfaces de chaque sous-entité par le coefficient défini au point 3.
5. La quote-part d'une entité est le quotient obtenu en divisant la somme des surfaces pondérées d'une entité par la somme des surfaces pondérées de toutes les entités de l'immeuble.

6. Il a été décidé d'instaurer 1.000 quotes-parts pour l'ensemble de la copropriété.
7. N'obtenant pas exactement 1.000 quotes-parts à cause de la somme des arrondis, ces quotes-parts ont été accordées pour obtenir 1.000 quotes-parts pour l'ensemble de la copropriété.
8. Deux appartements et/ou Bureaux et/ou Commerces ayant des surfaces nettes au sol légèrement différentes en raison de la présence de cloison ou d'un autre aménagement pourraient avoir des quotes-parts identiques.
9. Les limites du terrain et de la cour n'ont pas fait l'objet d'un relevé précis et sont données à titre purement indicatif, comme ne faisant pas partie de la mission.
10. Les plans joints reprennent la configuration des lieux au jour de la visite et mentionnent les limites des zones privatives et communes. La limite entre les parties communes et privatives est fixée à l'axe des parois qui les séparent.

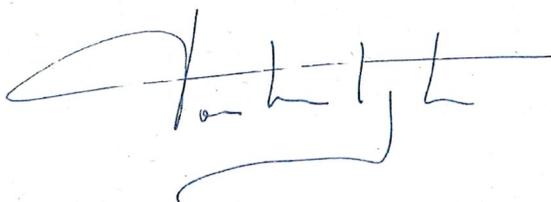
#### 5.4 Plans

Liste des différents plans joints en annexe :

- Plan du Sous-sol
- Plan du Rez-de-chaussée
- Plan du 1<sup>er</sup> Étage
- Plan du 2<sup>ème</sup> Étage
- Plan du 3<sup>ème</sup> Étage
- Plan des Combles
- Plan des Combles - Mezzanine

Ceci clôture le présent rapport de division et de motivation des quotes-parts.

Fait de bonne foi, à Sterrebeek



**Alain VANHEMELRYCK**  
Géomètre-Expert  
9 novembre 2023



# COMMUNE DE SCHAERBEEK

1ère division - section A - n° 515b2

Rue Portaels, 154

# SOUS-SOL



LOT 1	Commerce	Sous-sol	S.E.M. : 41,7 m <sup>2</sup>	S.I.M. : 32,5 m <sup>2</sup>	255 / 1,000èmes
	Commerce	Raz-de-chaussée	S.E.M. : 99,5 m <sup>2</sup>	S.I.M. : 84,9 m <sup>2</sup>	
LOT 2	Appartement Studio 1	1er Etage	S.E.M. : 48,3 m <sup>2</sup>	S.I.M. : 39,1 m <sup>2</sup>	101 / 1,000èmes
LOT 3	Appartement Studio 2	1er Etage	S.E.M. : 43,1 m <sup>2</sup>	S.I.M. : 34,5 m <sup>2</sup>	89 / 1,000èmes
LOT 4	Appartement 3 Appartement 3 (Balcon)	2ème Etage	S.E.M. : 90,9 m <sup>2</sup>	S.I.M. : 76,4 m <sup>2</sup>	193 / 1,000èmes
		2ème Etage	S.E.M. : 2,5 m <sup>2</sup>	S.I.M. : 2,5 m <sup>2</sup>	
LOT 5	Appartement Duplex 4 Appartement Duplex 4 Appartement Duplex 4 (Balcon) Appartement Duplex 4 Appartement Duplex 4 Combles - Mezzanine	2ème Etage	S.E.M. : 5,9 m <sup>2</sup>	S.I.M. : 4,9 m <sup>2</sup>	351 / 1,000èmes
		3ème étage	S.E.M. : 100,9 m <sup>2</sup>	S.I.M. : 84,0 m <sup>2</sup>	
		3ème étage	S.E.M. : 2,5 m <sup>2</sup>	S.I.M. : 2,5 m <sup>2</sup>	
		Combles	S.E.M. : 79,9 m <sup>2</sup>	S.I.M. : 66,8 m <sup>2</sup>	
		Combles - Mezzanine	S.E.M. : 31,2 m <sup>2</sup>	S.I.M. : 29,3 m <sup>2</sup>	
LOT 6	Cave 1	Sous-sol	S.E.M. : 17,3 m <sup>2</sup>	S.I.M. : 12,4 m <sup>2</sup>	6 / 1,000èmes
LOT 7	Cave 2	Sous-sol	S.E.M. : 2,2 m <sup>2</sup>	S.I.M. : 1,5 m <sup>2</sup>	1 / 1,000èmes
LOT 8	Cave 3	Sous-sol	S.E.M. : 2,1 m <sup>2</sup>	S.I.M. : 1,5 m <sup>2</sup>	1 / 1,000èmes
LOT 9	Cave 4	Sous-sol	S.E.M. : 6,0 m <sup>2</sup>	S.I.M. : 4,4 m <sup>2</sup>	2 / 1,000èmes
LOT 10	Cave 5	Sous-sol	S.E.M. : 2,3 m <sup>2</sup>	S.I.M. : 1,8 m <sup>2</sup>	1 / 1,000èmes
Zones communes					



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

# COMMUNE DE SCHAERBEEK

1ère division - section A - n° 515b2

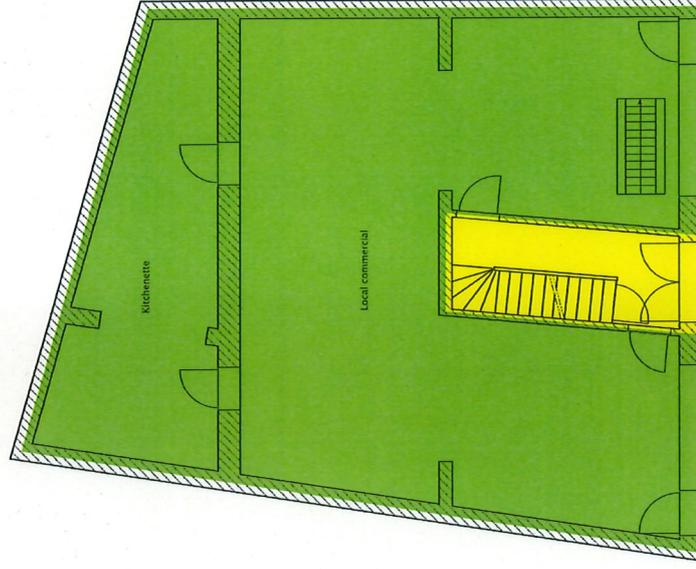
Rue Portael, 154

REZ-DE-CHAUSSEE



LOT 1	Commerce	Sous-sol	S.E.M. : 41,7 m <sup>2</sup>	S.I.M. : 32,5 m <sup>2</sup>	255 / 1,000èmes
	Commerce	Rez-de-chaussée	S.E.M. : 95,5 m <sup>2</sup>	S.I.M. : 84,9 m <sup>2</sup>	
LOT 2	Appartement Studio 1	1er Etage	S.E.M. : 48,3 m <sup>2</sup>	S.I.M. : 39,1 m <sup>2</sup>	101 / 1,000èmes
LOT 3	Appartement Studio 2	1er Etage	S.E.M. : 43,1 m <sup>2</sup>	S.I.M. : 34,5 m <sup>2</sup>	89 / 1,000èmes
LOT 4	Appartement 3	2ème Etage	S.E.M. : 90,9 m <sup>2</sup>	S.I.M. : 76,4 m <sup>2</sup>	193 / 1,000èmes
	Appartement 3 (Balcon)	2ème Etage	S.E.M. : 2,5 m <sup>2</sup>	S.I.M. : 2,5 m <sup>2</sup>	
LOTS	Appartement Duplex 4	2ème Etage	S.E.M. : 5,9 m <sup>2</sup>	S.I.M. : 4,9 m <sup>2</sup>	
	Appartement Duplex 4	3ème étage	S.E.M. : 100,9 m <sup>2</sup>	S.I.M. : 84,0 m <sup>2</sup>	
	Appartement Duplex 4 (Balcon)	3ème étage	S.E.M. : 2,5 m <sup>2</sup>	S.I.M. : 2,5 m <sup>2</sup>	351 / 1,000èmes
	Appartement Duplex 4	Combles	S.E.M. : 79,9 m <sup>2</sup>	S.I.M. : 66,8 m <sup>2</sup>	
	Appartement Duplex 4	Combles - Mezzanine	S.E.M. : 31,2 m <sup>2</sup>	S.I.M. : 29,3 m <sup>2</sup>	
	LOT 6	Cave 1	Sous-sol	S.E.M. : 17,3 m <sup>2</sup>	S.I.M. : 12,4 m <sup>2</sup>
LOT 7	Cave 2	Sous-sol	S.E.M. : 2,2 m <sup>2</sup>	S.I.M. : 1,5 m <sup>2</sup>	1 / 1,000èmes
LOT 8	Cave 3	Sous-sol	S.E.M. : 2,1 m <sup>2</sup>	S.I.M. : 1,5 m <sup>2</sup>	1 / 1,000èmes
LOT 9	Cave 4	Sous-sol	S.E.M. : 6,0 m <sup>2</sup>	S.I.M. : 4,4 m <sup>2</sup>	2 / 1,000èmes
LOT 10	Cave 5	Sous-sol	S.E.M. : 2,3 m <sup>2</sup>	S.I.M. : 1,8 m <sup>2</sup>	1 / 1,000èmes

Zones communes



# COMMUNE DE SCHAERBEEK

1ère division - section A - n° 515b2

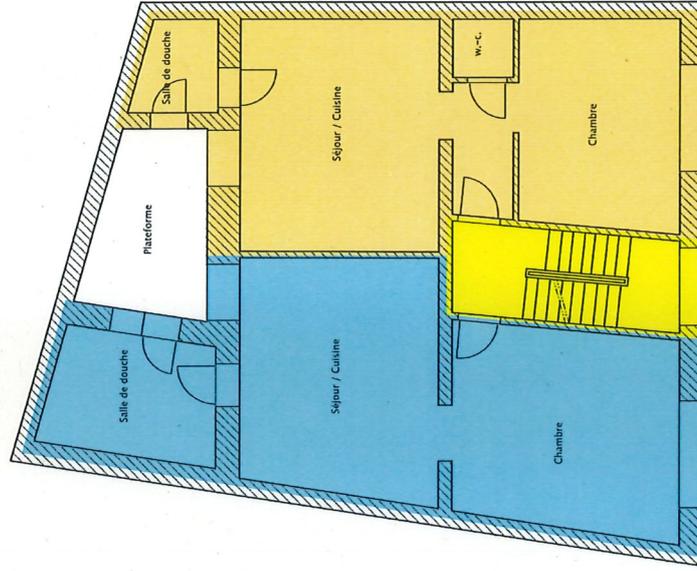
Rue Portaels, 154

## 1er ETAGE



LOT 1	Commerces Commerces	Sous-sol Rez-de-clausurée	S.E.M. : S.E.M. :	41,7 m <sup>2</sup> 89,5 m <sup>2</sup>	S.I.M. : S.I.M. :	32,5 m <sup>2</sup> 84,9 m <sup>2</sup>	255 /1,000èmes 255 /1,000èmes
LOT 2	Appartement Studio 1	1er Etage	S.E.M. :	48,3 m <sup>2</sup>	S.I.M. :	35,1 m <sup>2</sup>	101 /1,000èmes
LOT 3	Appartement Studio 2	1er Etage	S.E.M. :	43,1 m <sup>2</sup>	S.I.M. :	34,5 m <sup>2</sup>	89 /1,000èmes
LOT 4	Appartement 3 Appartement 3 (Balcon)	2ème Etage 2ème Etage	S.E.M. : S.E.M. :	90,9 m <sup>2</sup> 2,5 m <sup>2</sup>	S.I.M. : S.I.M. :	76,4 m <sup>2</sup> 2,5 m <sup>2</sup>	153 /1,000èmes 153 /1,000èmes
LOT 5	Appartement Duplex 4 Appartement Duplex 4 Appartement Duplex 4 (Balcon) Appartement Duplex 4 Appartement Duplex 4 Appartement Duplex 4	2ème Etage 3ème étage 3ème étage Comblés Comblés - Mezzanine	S.E.M. : S.E.M. : S.E.M. : S.E.M. : S.E.M. :	5,9 m <sup>2</sup> 100,9 m <sup>2</sup> 2,5 m <sup>2</sup> 79,9 m <sup>2</sup> 31,2 m <sup>2</sup>	S.I.M. : S.I.M. : S.I.M. : S.I.M. : S.I.M. :	4,9 m <sup>2</sup> 84,0 m <sup>2</sup> 2,5 m <sup>2</sup> 66,8 m <sup>2</sup> 28,3 m <sup>2</sup>	351 /1,000èmes 351 /1,000èmes 351 /1,000èmes 351 /1,000èmes 351 /1,000èmes
LOT 6	Cave 1	Sous-sol	S.E.M. :	17,3 m <sup>2</sup>	S.I.M. :	12,4 m <sup>2</sup>	6 /1,000èmes
LOT 7	Cave 2	Sous-sol	S.E.M. :	2,2 m <sup>2</sup>	S.I.M. :	1,5 m <sup>2</sup>	1 /1,000èmes
LOT 8	Cave 3	Sous-sol	S.E.M. :	2,1 m <sup>2</sup>	S.I.M. :	1,5 m <sup>2</sup>	1 /1,000èmes
LOT 9	Cave 4	Sous-sol	S.E.M. :	6,0 m <sup>2</sup>	S.I.M. :	4,4 m <sup>2</sup>	2 /1,000èmes
LOT 10	Cave 5	Sous-sol	S.E.M. :	2,3 m <sup>2</sup>	S.I.M. :	1,8 m <sup>2</sup>	1 /1,000èmes

Zones communes



# COMMUNE DE SCHAEERBEEK

1ère division - section A - n° 515b2

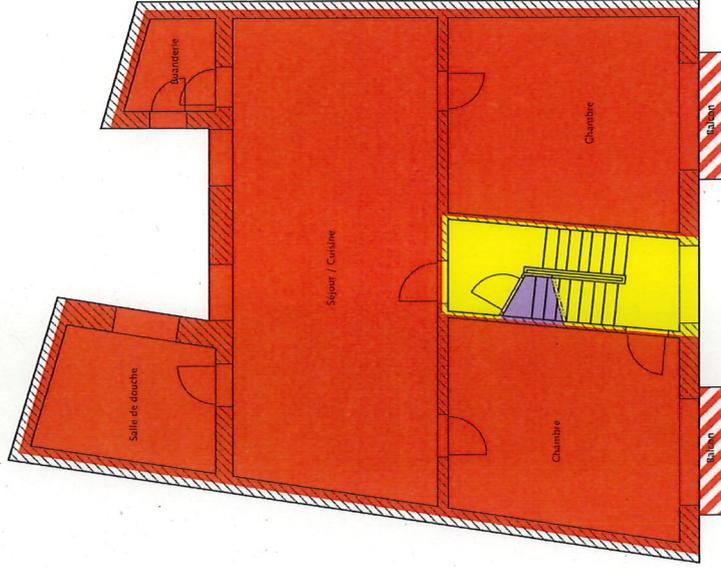
Rue Portael, 154

## 2ème ETAGE



LOT 1	Commerce	Sous-sol	S.E.M. : 41,7 m <sup>2</sup>	S.I.M. : 32,5 m <sup>2</sup>	255 / 1,000èmes
	Commerce	Roz-de-claussée	S.E.M. : 96,5 m <sup>2</sup>	S.I.M. : 84,9 m <sup>2</sup>	
LOT 2	Appartement Studio 1	1er Etage	S.E.M. : 48,3 m <sup>2</sup>	S.I.M. : 35,1 m <sup>2</sup>	101 / 1,000èmes
LOT 3	Appartement Studio 2	1er Etage	S.E.M. : 43,1 m <sup>2</sup>	S.I.M. : 34,5 m <sup>2</sup>	89 / 1,000èmes
LOT 4	Appartement 3 Appartement 3 (Balcon)	2ème Etage	S.E.M. : 90,9 m <sup>2</sup>	S.I.M. : 76,4 m <sup>2</sup>	193 / 1,000èmes
		2ème Etage	S.E.M. : 2,5 m <sup>2</sup>	S.I.M. : 2,5 m <sup>2</sup>	
LOT 5	Appartement Duplex 4 Appartement Duplex 4 Appartement Duplex 4 (Balcon) Appartement Duplex 4 Appartement Duplex 4	2ème Etage	S.E.M. : 5,9 m <sup>2</sup>	S.I.M. : 4,9 m <sup>2</sup>	351 / 1,000èmes
		3ème étage	S.E.M. : 100,9 m <sup>2</sup>	S.I.M. : 84,0 m <sup>2</sup>	
		3ème étage	S.E.M. : 2,5 m <sup>2</sup>	S.I.M. : 2,5 m <sup>2</sup>	
		Comblais	S.E.M. : 79,9 m <sup>2</sup>	S.I.M. : 66,8 m <sup>2</sup>	
		Comblais - Mezzanine	S.E.M. : 31,2 m <sup>2</sup>	S.I.M. : 29,3 m <sup>2</sup>	
LOT 6	Cave 1	Sous-sol	S.E.M. : 17,3 m <sup>2</sup>	S.I.M. : 12,4 m <sup>2</sup>	6 / 1,000èmes
LOT 7	Cave 2	Sous-sol	S.E.M. : 2,2 m <sup>2</sup>	S.I.M. : 1,5 m <sup>2</sup>	1 / 1,000èmes
LOT 8	Cave 3	Sous-sol	S.E.M. : 2,1 m <sup>2</sup>	S.I.M. : 1,5 m <sup>2</sup>	1 / 1,000èmes
LOT 9	Cave 4	Sous-sol	S.E.M. : 6,0 m <sup>2</sup>	S.I.M. : 4,4 m <sup>2</sup>	2 / 1,000èmes
LOT 10	Cave 5	Sous-sol	S.E.M. : 2,3 m <sup>2</sup>	S.I.M. : 1,8 m <sup>2</sup>	1 / 1,000èmes

Zones communes



# COMMUNE DE SCHAERBEEK

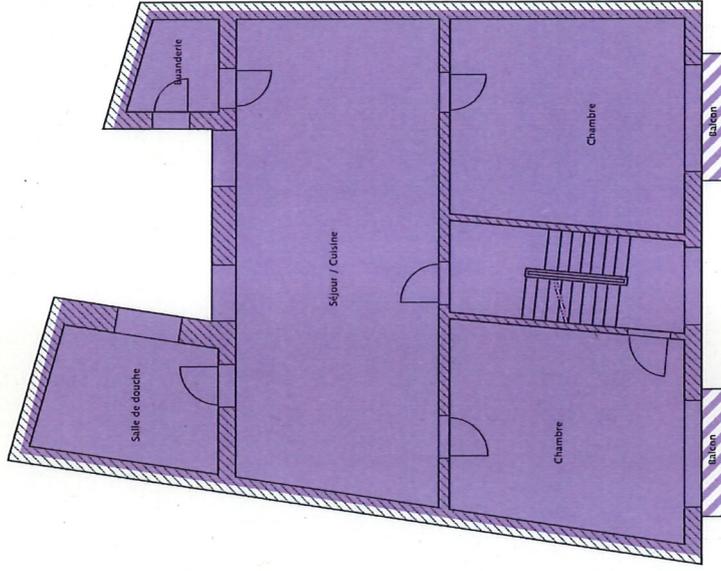
1ère division - section A - n° 515b2

Rue Portaelis, 154

## 3ème ETAGE



LOT 1	Commerce Commerce	Sous-sol Rez-de-chaussée	S.E.M. : S.E.M. :	41,7 m <sup>2</sup> 98,5 m <sup>2</sup>	S.I.M. : S.I.M. :	32,5 m <sup>2</sup> 84,9 m <sup>2</sup>	255 /1.000èmes 84,9 m <sup>2</sup>
LOT 2	Appartement Studio 1	1er Etage	S.E.M. :	48,3 m <sup>2</sup>	S.I.M. :	39,1 m <sup>2</sup>	101 /1.000èmes
LOT 3	Appartement Studio 2	1er Etage	S.E.M. :	43,1 m <sup>2</sup>	S.I.M. :	34,5 m <sup>2</sup>	89 /1.000èmes
LOT 4	Appartement 3 Appartement 3 (Balcon)	2ème Etage 2ème Etage	S.E.M. : S.E.M. :	90,9 m <sup>2</sup> 2,5 m <sup>2</sup>	S.I.M. : S.I.M. :	76,4 m <sup>2</sup> 2,5 m <sup>2</sup>	193 /1.000èmes 2,5 m <sup>2</sup>
LOT 5	Appartement Duplex 4 Appartement Duplex 4 Appartement Duplex 4 (Balcon) Appartement Duplex 4 Appartement Duplex 4 Appartement Duplex 4	2ème Etage 3ème étage 3ème étage Comblés Comblés - Mezzanine	S.E.M. : S.E.M. : S.E.M. : S.E.M. : S.E.M. :	5,9 m <sup>2</sup> 100,9 m <sup>2</sup> 2,5 m <sup>2</sup> 79,9 m <sup>2</sup> 31,2 m <sup>2</sup>	S.I.M. : S.I.M. : S.I.M. : S.I.M. : S.I.M. :	4,9 m <sup>2</sup> 84,0 m <sup>2</sup> 2,5 m <sup>2</sup> 66,8 m <sup>2</sup> 29,9 m <sup>2</sup>	351 /1.000èmes
LOT 6	Cave 1	Sous-sol	S.E.M. :	17,9 m <sup>2</sup>	S.I.M. :	12,4 m <sup>2</sup>	6 /1.000èmes
LOT 7	Cave 2	Sous-sol	S.E.M. :	2,2 m <sup>2</sup>	S.I.M. :	1,5 m <sup>2</sup>	1 /1.000èmes
LOT 8	Cave 3	Sous-sol	S.E.M. :	2,1 m <sup>2</sup>	S.I.M. :	1,5 m <sup>2</sup>	1 /1.000èmes
LOT 9	Cave 4	Sous-sol	S.E.M. :	6,0 m <sup>2</sup>	S.I.M. :	4,4 m <sup>2</sup>	2 /1.000èmes
LOT 10	Cave 5	Sous-sol	S.E.M. :	2,3 m <sup>2</sup>	S.I.M. :	1,8 m <sup>2</sup>	1 /1.000èmes
Zones communes							



*[Handwritten signature]*

Plans joints au rapport de médiation, dressés le 9 novembre 2020 par Alain VANHEMERYCK, Géomètre-Expert  
 inscrit au Tableau du Conseil Fédéral des Géomètres-Experts sous : LAN 040805  
 Les limites de parcelles sont données à titre purement indicatif, comme ne faisant pas partie de la mission.

Echelle : 1/100

*[Handwritten signature]*

# COMMUNE DE SCHAERBEEK

1ère division - section A - n° 515b2

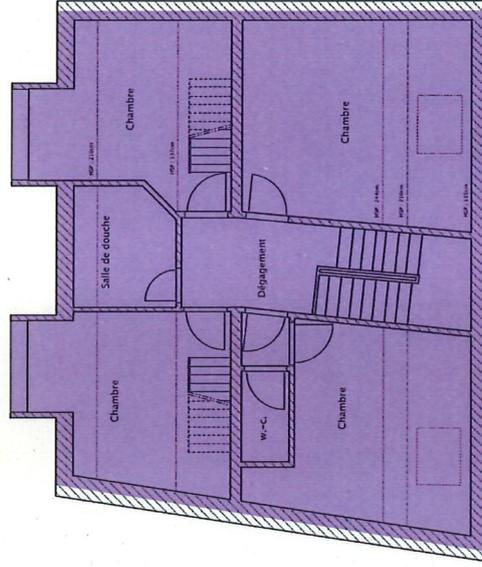
Rue Portaels, 154

# COMBLES



LOT 1	Commerce	S.E.M. :	41,7 m2	S.I.M. :	32,5 m2	255 /1.000èmes
	Commerce	S.E.M. :	98,5 m2	S.I.M. :	84,9 m2	
LOT 2	Appartement Studio 1	S.E.M. :	48,3 m2	S.I.M. :	39,1 m2	101 /1.000èmes
LOT 3	Appartement Studio 2	S.E.M. :	43,1 m2	S.I.M. :	34,5 m2	89 /1.000èmes
LOT 4	Appartement 3	S.E.M. :	90,9 m2	S.I.M. :	76,4 m2	193 /1.000èmes
	Appartement 3 (Balcon)	S.E.M. :	2,5 m2	S.I.M. :	2,5 m2	
LOT 5	Appartement Duplex 4	S.E.M. :	5,9 m2	S.I.M. :	4,9 m2	351 /1.000èmes
	Appartement Duplex 4	S.E.M. :	100,9 m2	S.I.M. :	84,0 m2	
	Appartement Duplex 4 (Balcon)	S.E.M. :	2,5 m2	S.I.M. :	2,5 m2	
	Appartement Duplex 4	S.E.M. :	79,9 m2	S.I.M. :	66,8 m2	
	Appartement Duplex 4	S.E.M. :	31,2 m2	S.I.M. :	29,3 m2	
	Combles - Mezzanine	S.E.M. :		S.I.M. :		
LOT 6	Cave 1	S.E.M. :	17,3 m2	S.I.M. :	12,4 m2	6 /1.000èmes
LOT 7	Cave 2	S.E.M. :	2,2 m2	S.I.M. :	1,5 m2	1 /1.000èmes
LOT 8	Cave 3	S.E.M. :	2,1 m2	S.I.M. :	1,5 m2	1 /1.000èmes
LOT 9	Cave 4	S.E.M. :	6,0 m2	S.I.M. :	4,4 m2	2 /1.000èmes
LOT 10	Cave 5	S.E.M. :	2,3 m2	S.I.M. :	1,8 m2	1 /1.000èmes

Zones communes



Plans joints au rapport de motivation, dressés le 9 novembre 2020 par Alain VANHENBERYCK, Géomètre-Expert inscrit au Tableau du Conseil Fédéral des Géomètres-Experts sous : LAN 040805  
Les limites de parcelles sont données à titre purement indicatif, comme ne faisant pas partie de la mission.

Echelle : 1/100

# COMMUNE DE SCHAERBEEK

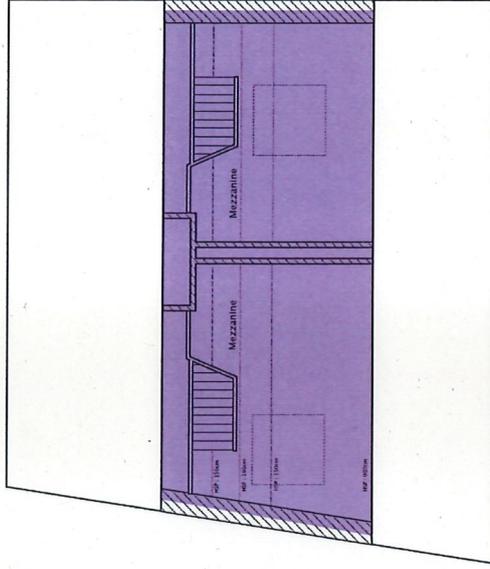
1ère division - section A - n° 515b2

Rue Portaels, 154

# COMBLES - MEZZANINES



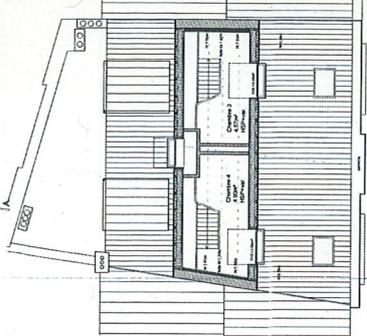
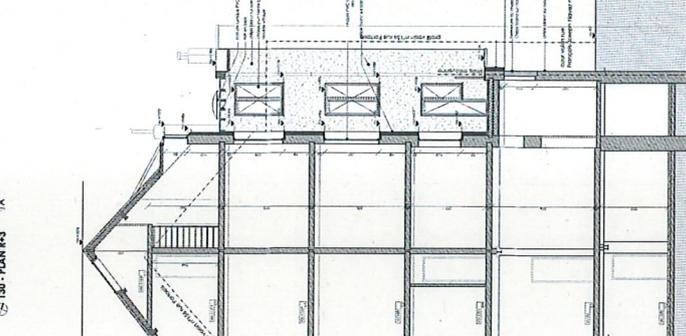
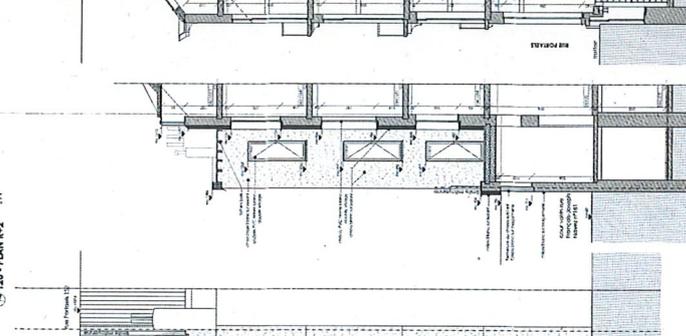
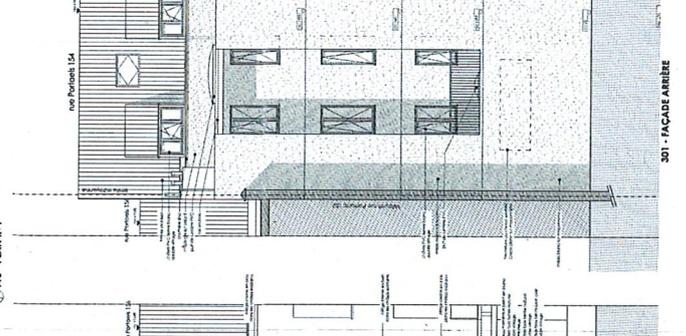
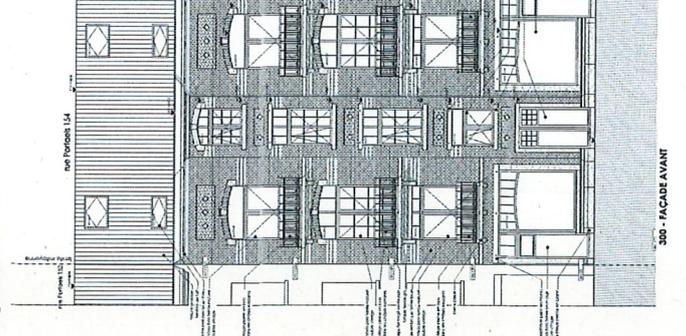
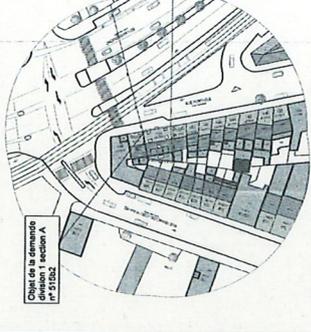
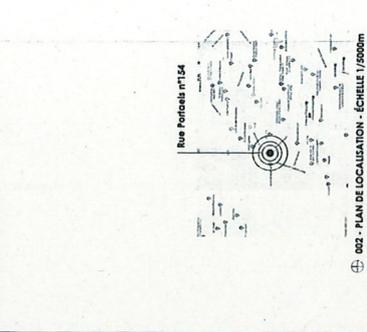
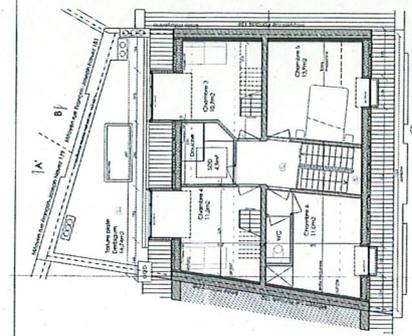
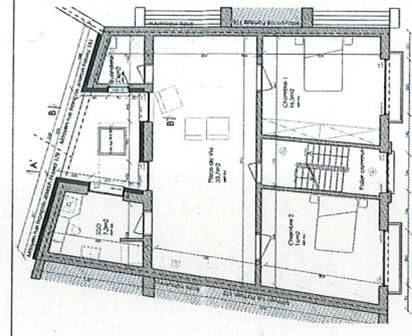
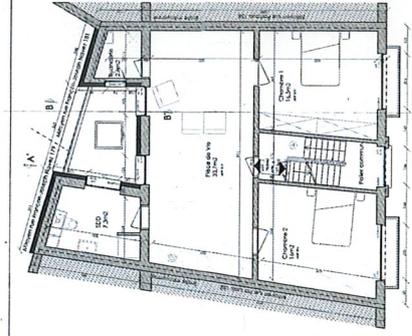
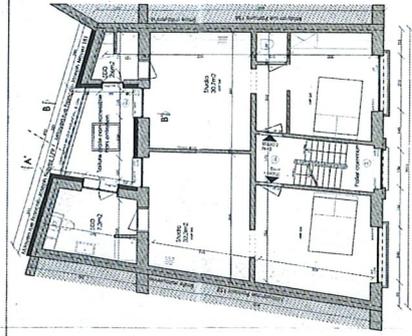
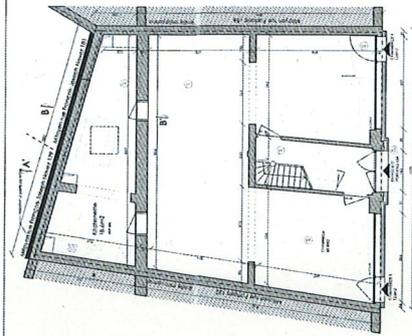
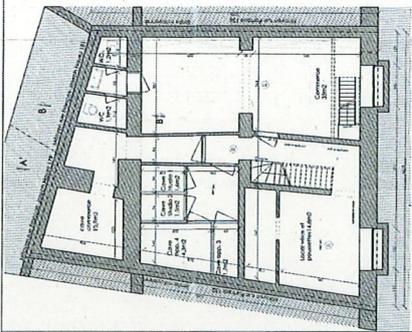
LOT 1	Commercé Commercé	Sous-sol Rez-de-chaussée	S.E.M. : S.E.M. :	41,7 m <sup>2</sup> 98,5 m <sup>2</sup>	S.I.M. : S.I.M. :	32,5 m <sup>2</sup> 84,9 m <sup>2</sup>	255 / 1,000èmes
LOT 2	Appartement Studio 1	1er Etage	S.E.M. :	48,3 m <sup>2</sup>	S.I.M. :	39,1 m <sup>2</sup>	101 / 1,000èmes
LOT 3	Appartement Studio 2	1er Etage	S.E.M. :	43,1 m <sup>2</sup>	S.I.M. :	34,5 m <sup>2</sup>	89 / 1,000èmes
LOT 4	Appartement 3 Appartement 3 (Balcon)	2ème Etage 2ème Etage	S.E.M. : S.E.M. :	90,9 m <sup>2</sup> 2,5 m <sup>2</sup>	S.I.M. : S.I.M. :	76,4 m <sup>2</sup> 2,5 m <sup>2</sup>	193 / 1,000èmes
LOT 5	Appartement Duplex 4 Appartement Duplex 4 Appartement Duplex 4 (Balcon) Appartement Duplex 4 Appartement Duplex 4 Appartement Duplex 4	2ème Etage 3ème étage 3ème étage Comblés Comblés - Mezzanine	S.E.M. : S.E.M. : S.E.M. : S.E.M. : S.E.M. :	5,9 m <sup>2</sup> 100,9 m <sup>2</sup> 2,5 m <sup>2</sup> 79,9 m <sup>2</sup> 31,2 m <sup>2</sup>	S.I.M. : S.I.M. : S.I.M. : S.I.M. : S.I.M. :	4,9 m <sup>2</sup> 84,0 m <sup>2</sup> 2,5 m <sup>2</sup> 66,8 m <sup>2</sup> 29,3 m <sup>2</sup>	351 / 1,000èmes
LOT 6	Cave 1	Sous-sol	S.E.M. :	17,3 m <sup>2</sup>	S.I.M. :	12,4 m <sup>2</sup>	6 / 1,000èmes
LOT 7	Cave 2	Sous-sol	S.E.M. :	2,2 m <sup>2</sup>	S.I.M. :	1,5 m <sup>2</sup>	1 / 1,000èmes
LOT 8	Cave 3	Sous-sol	S.E.M. :	2,1 m <sup>2</sup>	S.I.M. :	1,5 m <sup>2</sup>	1 / 1,000èmes
LOT 9	Cave 4	Sous-sol	S.E.M. :	6,0 m <sup>2</sup>	S.I.M. :	4,4 m <sup>2</sup>	2 / 1,000èmes
LOT 10	Cave 5	Sous-sol	S.E.M. :	2,3 m <sup>2</sup>	S.I.M. :	1,8 m <sup>2</sup>	1 / 1,000èmes
Zones communes							



Echelle : 1/100

Plans joints au rapport de motivation, dressés le 9 novembre 2023 par Alain VANHEMELRYCK, Géomètre-Expert  
Inscrit au Tableau du Conseil Fédéral des Géomètres-Experts sous : LAN 040605

Les limites de parcelles sont données à titre purement indicatif, comme ne faisant pas partie de la mission.



**PROJET**  
 MAISON INDIVIDUELLE À 4 NIVEAUX EN 100% BOIS  
 11000000 - MAISON INDIVIDUELLE À 4 NIVEAUX EN 100% BOIS  
 11000000 - MAISON INDIVIDUELLE À 4 NIVEAUX EN 100% BOIS  
 11000000 - MAISON INDIVIDUELLE À 4 NIVEAUX EN 100% BOIS

**MAISON DE BOIS**  
 Pierre HUBERT  
 Avenue de la République  
 67100 Strasbourg  
 03 88 31 11 11  
 pierre.hubert@maison-bois.com

**ARCHITECTE**  
 MAISON DE BOIS  
 11000000 - MAISON INDIVIDUELLE À 4 NIVEAUX EN 100% BOIS  
 11000000 - MAISON INDIVIDUELLE À 4 NIVEAUX EN 100% BOIS  
 11000000 - MAISON INDIVIDUELLE À 4 NIVEAUX EN 100% BOIS  
 11000000 - MAISON INDIVIDUELLE À 4 NIVEAUX EN 100% BOIS

**LEGÈNDE**  
 11000000 - MAISON INDIVIDUELLE À 4 NIVEAUX EN 100% BOIS  
 11000000 - MAISON INDIVIDUELLE À 4 NIVEAUX EN 100% BOIS  
 11000000 - MAISON INDIVIDUELLE À 4 NIVEAUX EN 100% BOIS  
 11000000 - MAISON INDIVIDUELLE À 4 NIVEAUX EN 100% BOIS

DATE: 11/05/2023  
 ÉCHELLE: 1/500  
 11000000 - MAISON INDIVIDUELLE À 4 NIVEAUX EN 100% BOIS  
 11000000 - MAISON INDIVIDUELLE À 4 NIVEAUX EN 100% BOIS  
 11000000 - MAISON INDIVIDUELLE À 4 NIVEAUX EN 100% BOIS  
 11000000 - MAISON INDIVIDUELLE À 4 NIVEAUX EN 100% BOIS

Handwritten blue scribbles and a large blue number '3'.

Pour expédition conforme.



Pour l'acte avec n° de répertoire 2023/2636, passé le 20 novembre 2023

#### FORMALITÉS DE L'ENREGISTREMENT

Enregistré trente-trois rôles, renvois,  
au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 3 le 7 décembre 2023  
Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 29048.  
Droits perçus: cinquante euros (€ 50,00).  
Le receveur

#### PREMIÈRE ANNEXE

Enregistré dix-neuf rôles, renvois,  
au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 3 le 7 décembre 2023  
Référence ASSP (6) Volume 0 Folio 100 Case 7384.  
Droits perçus: cent euros (€ 100,00).  
Le receveur

#### FORMALITÉS HYPOTHÉCAIRES

Transcription au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 3 le 28 novembre 2023  
Réf. 50-T-28/11/2023-14100.  
Montant: deux cent quarante euros (€ 240,00)