

2211420

Droit d'écriture	Fédéral	100,00 €
Enregistrement acte	Fédéral	50,00 €
Enregistrement annexes	Fédéral	100,00 €

*Association des copropriétaires  
« ACP Bruxelles, Petite rue des Bouchers 33-35 »  
Ayant son siège à 1000 Bruxelles, Petite rue des Bouchers 33-35  
RPM Bruxelles 0681973247*

**NOUVEAUX STATUTS DE L'IMMEUBLE**  
**(Remplaçant purement et simplement les statuts antérieurs)**

L'an deux mil vingt-deux.

Le **treize décembre**.

En l'étude à Bruxelles, avenue Louise 65.

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

**ONT COMPARU :**

L'Association des copropriétaires à 1000 Bruxelles, Petite rue des Bouchers 33-35, dont le siège social est situé à 1000 Bruxelles, Petite rue des Bouchers 33-35, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0681973247.

Constituée aux termes de l'acte reçu par le Notaire Jacques DELCROIX, le 8 janvier 1973, transcrit au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques à Bruxelles, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le 5 février suivant, volume 5117, numéro 4.

Ici représentée par son syndic,

Nommé à cette fonction lors de l'assemblée générale ordinaire du 18 février 2021.

Dûment mandaté aux fins des présentes aux termes de l'assemblée générale extraordinaire du 28 septembre 2021, dont une copie dudit procès-verbal demeurera **ci-annexée**.

Composée des membres suivants, tous dûment représentés par le syndic :

Ensemble ci-après dénommés « les comparants ».

Mention légale

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

LESQUELS COMPARANTS, préalablement aux statuts de copropriété modificatifs de l'immeuble, objets des présentes, nous déclarent qu'ils sont ensemble propriétaires de l'ensemble de l'immeuble situé à 1000 Bruxelles, Petite rue des Bouchers 33-35, plus amplement décrit ci-après, à savoir :

est propriétaire de :

Le couloir au rez-de-chaussée, avec deux/millièmes (2/1.000èmes) des parties communes,

Un établissement commercial (Bar 1 ) à deux niveaux relié au couloir privatif d'entrée par un escalier privatif desservant deux niveaux, avec quatre-vingt-sept/millièmes (87/1.000èmes) des parties communes,

Un établissement commercial (Bar 2) situé au rez-de-chaussée et demi-niveau, avec septante-cinq/millièmes (75/1.000èmes) des parties communes,

Le studio 1 situé au premier étage, avec septante-et-un/millièmes (71/1.000èmes) des parties communes.

Une réserve/débaras située au premier étage, avec trois/millièmes (3/1.000èmes) des parties communes

Une réserve/réduit situé au premier étage, avec un/millième (1/1.000ème) des parties communes

Un appartement 10 au cinquième étage avant, avec cent et huit/millièmes (108/1.000èmes) des parties communes

pour les avoir acquis avec chacun à concurrence d'une moitié indivise, de aux termes d'un acte reçu par le Notaire Valérie Bruyaux, le 22 juin 2011, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles sous la référence 48-T-28.06.2011-4694.

Aux termes d'un acte de cession reçu le 28 août 2013 par le notaire Valérie BRUYAUX, à Bruxelles, a cédé la totalité de ses droits à transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles sous la référence 48-T-25.09.2013-06708.

- l'appartement 7 au 3<sup>ème</sup> étage avant, avec septante-huit/millièmes (78/1.000èmes) des parties communes, pour l'avoir acquis de aux termes d'un acte reçu par le Notaire Valérie Bruyaux, le 28 août 2013, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles sous la référence 48-T-25.09.2013-06708.

- le Studio 9 au 4<sup>ème</sup> étage avant, avec soixante-cinq/millièmes (65/1.000èmes) des parties communes, pour l'avoir acquis de aux termes d'un acte reçu par le Notaire Valérie Bruyaux, le 22 juin 2011, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles sous la référence 48-T-28.06.2011-4694.

- l'appartement 8 au 4<sup>ème</sup> étage arrière, avec septante-neuf/millièmes (79/1.000èmes) des parties communes, pour l'avoir acquis de aux termes d'un acte reçu par le Notaire Valérie Bruyaux, le 13 juillet 2020, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles sous la référence 48-T-24.07.2020-04094.

- est propriétaire de l'appartement 2 au 2<sup>ème</sup> étage arrière, avec soixante-neuf/millièmes (69/1.000èmes) des parties communes, pour l'avoir acquis de Madame CASTERMANS Laurence, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Valérie Bruyaux, le 22 juin 2011, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles sous la référence 48-T-05.07.2011-4884.

est propriétaire du studio 6 au 3<sup>ème</sup> étage arrière droit, avec trente-cinq/millièmes (35/1.000èmes) des parties communes, pour l'avoir acquis de Monsieur CONNOR Simon, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Pablo DE DONCKER, le 20 novembre 2015, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles sous la référence 48-T-01.12.2015-07963.

est propriétaire du studio 5 au 3<sup>ème</sup> étage à gauche, avec trente-cinq/millièmes (35/1.000èmes) des parties communes, pour l'avoir acquis de Madame CASTERMANS Laurence, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Eric JACOBS, le 24 juin 2011, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles.

est propriétaire de :  
La cave 1 située aux sous-sols, avec sept/millièmes (7/1.000èmes) des parties communes.  
Un établissement commercial (restaurant) sur quatre niveaux, avec deux cent dix-sept/millièmes (217/1.000èmes) des parties communes,  
Le studio 4 au deuxième étage avant, avec trente-deux/millièmes (32/1.000èmes) des parties communes,  
L'appartement 3 au deuxième étage au milieu, avec trente-six / millièmes (36/1.000èmes) des parties communes.

pour les avoir acquis de la société anonyme « MEDICIS IMMOBILIER » aux termes d'un acte reçu par le notaire Marc Boelart, à Ganshoren en date du 30 novembre 2018, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles.

**Ensemble la totalité des lots privatifs de l'immeuble avec mille/millièmes des parties communes.**

Ensuite, les comparants déclarent nous requérir d'acter authentiquement ce qui suit :

- L'acte de base avec règlement de copropriété de l'immeuble a été dressé par le Notaire Jacques DELCROIX, à Etterbeek, le huit janvier mil neuf cent septante-trois, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le 5 février suivant, volume 5117, numéro 4, aux termes duquel les comparants à cet acte étaient convenus d'appliquer à l'immeuble ci-après décrit le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, et de le diviser en parties privatives et parties communes décrites et soumises audit statut immobilier.

- Les statuts dudit immeuble ont été modifiés aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean JACOBS, du 3 septembre 1992, transcrit.

- Un permis d'urbanisme a été délivré par la Ville de Bruxelles en date du 2 juin 2022 sous la référence B486/2018-PU/681297, à la société en nom

suite à leur demande introduite pour d'une part, mise en conformité des transformations lourdes avec changement d'utilisation et de destination d'un immeuble de logements avec commerces (restaurants et bar) au sous-sol, rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage, impliquant la modification du nombre et de la répartition de 7 logements (4 studios, 2 x 1ch et 1 x 3ch) du 1<sup>er</sup> étage au 3<sup>ème</sup> étage ; et apporter des transformations intérieures ainsi qu'en façade avant et arrière ; et d'autre part, régulariser la transformation du 4<sup>ème</sup> étage en 1 loft et 1 app 1ch. et la régularisation d'une construction d'un 5<sup>ème</sup> étage (étage en recul avec terrasse / 1 app. 4 ch).

Une copie de ce permis demeurera ci-annexée.

Les comparants nous requièrent d'acter authentiquement les nouveaux statuts de l'immeuble ci-après plus amplement décrit, en conformité avec les dispositions légales actuelles, **lesquels nouveaux statuts remplaceront purement et simplement les statuts antérieurs.**

- L'association des copropriétaires est dénommée « ACP Bruxelles, Petite rue des Bouchers 33-35 » et a son siège dans l'immeuble, à 1000 Bruxelles, Petite Rue des Bouchers 33-35.

- L'immeuble comprend moins de vingt lots privatifs.

- Les comparants nous ont ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants :

- les plans établis par la srl BATIOT Architecture, dont les bureaux sont établis à 1060 Saint-Gilles, rue de la Croix de Pierre 51, en date du mai 2021, dont un exemplaire signé « ne varietur » par les comparants et le notaire soussigné restera ci-annexé,

- le règlement d'ordre intérieur dûment signé et paraphé par le comparant et nous notaire, qui restera ci-annexé.

Ces plans dont les comparants demandent la transcription, ont été déposés à l'Administration de la Documentation patrimoniale sous la référence MEOW-2021-DD-01415797.

#### **Servitudes**

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

Ces servitudes trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants de l'ancien

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 au niveau du sol et au-dessus de celui-ci;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

2°- L'appartement 10 est grevé d'une servitude de passage pour l'accès aux différentes toitures plates et à versants de l'immeuble.

3° Le couloir au rez-de-chaussée est une partie privative mais est grevée d'une servitude de passage au profit de l'ensemble des copropriétaires, tant pour les locaux des sous-sols, du rez-de-chaussée que des étages.

#### **STATUT ADMINISTRATIF**

##### **Validité de l'existence des unités de logement**

Les comparants se réfèrent au permis d'urbanisme suivant qui demeurera ci-annexé :

- Un permis d'urbanisme a été délivré en date du 2 juin 2022 sous la référence B486/2018-PU/681297, à [REDACTED] la société en nom collectif [REDACTED] et son épouse, [REDACTED] suite à leur demande introduite pour d'une part, mise en conformité des transformations lourdes avec changement d'utilisation et de destination d'un immeuble de logements avec commerces (restaurants et bar) au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage, impliquant la modification du nombre et de la répartition de 7 logements (4 studios, 2 x 1ch et 1 x 3ch) du 1<sup>er</sup> étage au 3<sup>ème</sup> étage ; et apporter des transformations intérieures ainsi qu'en façade avant et arrière ; et d'autre part, régulariser la transformation du 4<sup>ème</sup> étage en 1 loft et 1 app 1ch. et la régularisation de la construction d'un 5<sup>ème</sup> étage (étage en recul avec terrasse / 1 app. 4 ch).

##### **Déclaration des comparants :**

- Au vu de ce qui précède, les comparants déclarent que :
- la destination actuelle du Bien consiste en 10 logements, 1 cave, 2 réserves, 1 couloir, et 3 établissements commerciaux,
- 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, complétés des permis d'urbanisme précités.

##### **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 des comparants,
- 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, à propos desquelles le notaire invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (jurisconsulte ou administration et/ou architecte, expert, ...).
- Les comparants sont également avisés de ce que, 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.

- Les comparants déchargent le notaire soussigné de toute responsabilité concernant la conformité urbanistique de leurs lots privatifs respectifs.

### Renseignements urbanistiques

La Ville de Bruxelles a communiqué les renseignements urbanistiques ci-après reproduits, par courrier du 05 décembre 2022 :

« [...] »

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

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

Le bien **se situe** :

- Au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par les arrêtés du 20 mars 2008, 16 juillet 2010, 22 décembre 2010 et 2 mai 2013 en :
  - o En zone d'habitation (voir aussi la carte des bureaux admissibles\*)
  - o En zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
  - o En liseré de noyau commercial
- Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS)

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

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

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

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

\* Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (CASBA) est consultable à l'adresse internet suivante : <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm> ;

- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) visant les jeux de divertissement et les spectacles de charme, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif du 29/04/1993 ;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) sur les dispositifs de publicité, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 22/12/1994 ;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) sur le placement extérieur d'antennes hertziennes, paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et des télévisions, approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 05/03/1998 ;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) sur la fermeture des vitrines commerciales, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 23/03/2000 ;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme zoné (RCUZ) – Grand-Place – patrimoine Unesco – Expression commerciale, approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/03/2009 ;
- Les prescriptions du règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles ;
- Les prescriptions du règlement sur les trottoirs du 20/12/1963 ;
- Le règlement communal concernant les magasins de nuit et les bureaux privés de télécommunication. (Conseil communal du 24/09/2007) ;
- Les recommandations relatives à la division d'un logement unifamilial (Conseil communal du 09/10/2008) ;
- Les recommandations relatives aux logements pour étudiants (Collège du 17/06/2021) ;
- Les recommandations relatives au coliving (Collège du 17/06/2021) ;
- L'ordonnance relative à l'hébergement touristique (Arrêté du Gouvernement du 24/03/2016).

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

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

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

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

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

Néant.

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

A ce jour, l'administration communale a connaissance que :

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

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 l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : [www.bruxellesenvironnement.be](http://www.bruxellesenvironnement.be) ;
- Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;
- Le bien **se situe** en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRM ;
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec 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 :

Les permis d'environnement suivants ont été délivrés :

Nihil

Les demandes d'autorisation d'urbanisme suivantes ont été introduites :

N° de dossier	Objet	Décision	Date
TP 8094	Reconstruire la façade – Construire une vitrine et baisser les seuils des fenêtres du 1er étage		Datant de 1861
TP 61595	Transformer la façade et l'intérieur du rez-de-chaussée et des 3 étages	Délivré	21/04/1953
TP 85931 (B8/1966)	Transformation intérieure de l'immeuble	Refusé	17/10/1970
TP 85931 (B17/1975)	Transformer la façade de l'immeuble – Effectuer divers travaux intérieurs uniquement dans les parties privatives	Délivré	13/08/1975
B486/2018	D'une part, mise en conformité des transformations lourdes avec changement d'utilisation et de destination d'un immeuble de logements avec commerces (restaurants et bar) au rez-de-chaussée et 1er étage, impliquant la modification du nombre et de la répartition de 7 logements (4 studios, 2 x 1ch. et 1 x 3ch.) du 1er étage au 3ème étage ; et apporter des transformations intérieures ainsi qu'en façade avant et arrière ; et d'autre part, régulariser la transformation du 4ème étage en 1 loft et 1 app. 1ch. et la construction d'un 5ème étage (étage en recul avec terrasses / 1 app. 4ch.)	Délivré	10/06/2022

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

2°) En ce qui concerne la destination urbanistique, la ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien :

Ce permis autorise :

Dénomination	Localisation	Nbre	Destination	Commentaire
Bâtiment principal	Sous-sol / rez-de-chaussée	1	Commerce	bar en duplex avec locaux accessoires au rez-de-chaussée
	Rez-de-chaussée	1		accès vers la parcelle 1663A
	Rez-de-chaussée / demi niveau	1	Commerce	bar en duplex avec locaux accessoires au demi niveau
	Sous-sol / rez-de-chaussée / entresol / 1er étage	1	Commerce	restaurant en quadruplex
	1er étage	1	Logement	studio
		1		local de stockage
	2ème étage	1	Logement	studio
		2	Logement	appartements 1 chambre
	3ème étage	2	Logement	studios
		1	Logement	appartement 3 chambres
	4ème étage	1	Logement	Studio
		1	Logement	appartement 1 chambre
	5ème étage (en recul)	1	Logement	appartement 4 chambres

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

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

Remarques :

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

1. Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés à l'article 98, § 1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou par un règlement d'urbanisme conformément à l'article 98, § 2 du même Code, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.

2. Toute personne peut prendre connaissance auprès du service urbanisme de la commune du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'ordonnance du 18 mars 2004 sur l'accès à l'information relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale.

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

4. Le descriptif sommaire n'engage en rien la commune dès lors que celle-ci n'intervient pas dans son élaboration.

Observations complémentaires :

- Nous attirons votre attention sur le fait que la situation existante n'est à considérer comme régulière que pour autant que les travaux aient été réalisés conformément au(x) permis d'urbanisme délivré(s) et qu'aucun acte ou travaux n'ait été effectué sans permis d'urbanisme alors qu'un tel permis eût été nécessaire en application des dispositions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ou de textes antérieurs équivalents.

- Si la situation décrite ci-dessus diverge de la situation existante de fait, nous vous invitons :

\* soit à introduire un permis d'urbanisme afin de régulariser, autant que faire se peut, la situation existante,

\* soit à nous transmettre des éléments de preuve susceptibles de lever toute ambiguïté sur celle-ci. En effet, en vertu de la circulaire ministérielle n°008 du 17/02/1995 relative à la délivrance des renseignements urbanistiques, il revient au demandeur de produire les éléments de preuve à l'appui de sa demande, et ce par toutes voies de droit. À cet égard, nous attirons votre attention sur le fait que depuis le 01/07/1992 toute modification de destination d'un bien ou d'une partie d'un bien, et depuis le 01/12/1993 toute modification du nombre ou de la répartition des logements dans un immeuble d'habitation, doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Les modifications de destination et les divisions réalisées avant ces dates respectives ne sont

réglementaires que si elles n'étaient pas accompagnées de travaux nécessitant l'obtention d'un permis d'urbanisme.

- La consultation d'archives a lieu exclusivement sur rendez-vous. Pour ce faire, veuillez retourner le formulaire téléchargeable à l'adresse suivante <https://www.bruxelles.be/consulter-les-archives-permis-certificat-durbanisme>, dûment complété, par mail [urb.archives@brucity.be](mailto:urb.archives@brucity.be). Des copies (papier ou numérique) de certains documents peuvent être obtenues moyennant acquittement préalable d'une redevance.

[...] »

Une copie demeurera ci-annexée.

#### **Gestion des sols pollués**

L'attestation sol délivrée par Bruxelles-Environnement en date du 30 août 2021 mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle ci-dessus décrite sur laquelle est érigé l'immeuble prédécrit stipule textuellement ce qui suit : "CATEGORIE AUCUNE La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol."

Une copie demeurera ci-annexée.

Les comparants déclarent qu'ils ne détiennent pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol et précisent notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à leur connaissance, aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le terrain objet de la présente convention.

Cet exposé fait, les comparants nous ont requis d'acter en la forme authentique l'acte de base modificatif et le règlement de copropriété qui forment ensemble les nouveaux statuts de l'immeuble, lesquels remplaceront purement et simplement les statuts antérieurs de l'immeuble.

L'acte de base et le règlement de copropriété de l'immeuble, de même que le règlement d'ordre intérieur de l'immeuble, s'imposent à tous les copropriétaires et occupants de l'immeuble, et tout propriétaire d'un lot privatif de l'immeuble s'engage à en communiquer copie et à en imposer le respect à tout occupant de l'immeuble, à quelque titre que ce soit, de même qu'à tous visiteurs et aux personnes dont il répond.

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

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

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

**Ville de BRUXELLES (deuxième division cadastrale)**

Un immeuble de commerces et à appartements situé à la **Petite rue des Bouchers 33-35**, cadastré ou l'ayant été section B numéro 1203/D/P0000, pour une contenance de 02a 17ca, présentant un développement de façade de 7m 32cm, contenant en superficie d'après titre de 02a 33ca 75dcm.

##### **II. Origine de propriété trentenaire**

Les comparants se réfèrent à l'origine de propriété qui précède.

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

Les comparants déclarent que ledit immeuble est placé sous le régime de la copropriété forcée avec division juridique de la propriété, de sorte que le bien est divisé sur base des plans ci-annexés :

- d'une part, en parties privatives appelées « appartement », « cave », « réserve » « couloir » « un commerce » ou de manière générale "lot privatif", qui sont la propriété exclusive de chaque propriétaire;

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

Les lots privatifs forment des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de constitutions de droits réels, de mutations entre vifs ou pour cause de mort, et de tous autres contrats.

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

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



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

Les comparants nous déclarent qu'il résulte des plans annexés que :

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

Les parties privatives de l'immeuble érigées sur les zones destinées à la bâtisse sont définies ci-dessous.

#### **Ville de BRUXELLES (deuxième division cadastrale)**

Dans un immeuble de commerces et à appartements situé à la **Petite rue des Bouchers 33-35**, cadastré ou l'ayant été section B numéro 1203/D/P0000 02a 17ca, présentant un développement de façade de 7m 32cm, contenant en superficie d'après titre de 02a 33ca 75dcm:

##### Au niveau du sous-sol:

**A l'avant :**

**La cave n° 1, comprenant:**

a) en propriété privative et exclusive: la cave proprement dite.

b) en copropriété et indivision forcée

sept / millièmes (7/1.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

Identifiant parcellaire : 1203 D P0022.

Connu au cadastre : C1

**Au niveau du rez-de-chaussée et du sous-sol et du premier étage :**

**De l'avant à l'arrière :**

**Un établissement commercial (restaurant ) sur quatre niveaux, comprenant:**

a) en propriété privative et exclusive:

- au niveau du sous-sol avant : les cuisines du restaurant reliées par un escalier privatif au rez-de-chaussée ;

- au niveau du rez-de-chaussée avant : la salle de restaurant ainsi que les escaliers privatifs menant au demi-niveau et les escaliers privatifs menant au premier étage,

- au niveau du demi-niveau avant : un bloc sanitaire

- au niveau du premier étage avant : une salle de restaurant ainsi que trois débarras.

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent dix-sept / millièmes (217/1.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

Identifiant parcellaire : 1203D P0016 et 1203D P0023

Connu au cadastre : CO.REZES / AV

**La partie du couloir du rez-de-chaussée de l'immeuble depuis la porte d'entrée jusqu'à la porte de fer, à l'entrée de l'escalier commun, grevée d'une servitude de passage, comprenant:**

a) en propriété privative et exclusive:

le couloir.

b) en copropriété et indivision forcée

deux / millièmes (2/1.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

Identifiant parcellaire : 1203D P0014

Connu au cadastre : COULOIR.REZ

**A l'arrière, à gauche:**

**Un établissement commercial (Bar 1), à deux niveaux relié au couloir privatif d'entrée par un escalier privatif desservant deux niveaux, comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

- au niveau du rez-de-chaussée : un double bloc sanitaire et un dégagement, des escaliers privatifs menant au sous-sol.

- au niveau du sous-sol : une salle avec escaliers privatifs menant au rez-de-chaussée, un vestiaire, ayant accès sur l'escalier communs des caves.

b) en copropriété et indivision forcée :

quatre-vingt-sept / millièmes (87/1.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

Identifiant parcellaire : 1203D P0015

Connu au cadastre : R.SS/AR

**A l'arrière, à droite:**

**Un établissement commercial (bar 2) comprenant deux niveaux:**

a) en propriété privative et exclusive:

- au niveau du rez-de-chaussée: une salle,

- au niveau du demi-étage – niveau « mezzanine »: une estrade et un double bloc sanitaire.

b) en copropriété et indivision forcée

septante-cinq / millièmes (75/1.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

Identifiant parcellaire : 1203D P0013

Connu au cadastre : CO.REZ/AR

**Au niveau du premier étage :**

**Au milieu:**

**Une réserve/débarras donnant sur le dégagement commun du premier étage, comprenant:**

a) en propriété privative et exclusive:

la réserve.

b) en copropriété et indivision forcée

trois / millièmes (3/1.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

Identifiant parcellaire : 1203 D P0024.

Connu au cadastre : RESERVE /Débarras.

**Une réserve/réduit au départ de l'escalier commun vers les étages supérieurs, comprenant:**

a) en propriété privative et exclusive:

la réserve.

b) en copropriété et indivision forcée

un / millièmes (1/1.000ème) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

Identifiant parcellaire : 1203 D P0025.

Connu au cadastre : RESERVE / réduit

**A l'arrière:**

**Le studio 1, comprenant:**

a) en propriété privative et exclusive: le studio proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée

septante-et-un / millième (71/1.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

Identifiant parcellaire : 1203 D P0020

Connu au cadastre : A1/AR/

**Au niveau du deuxième étage :**

**A l'avant:**

**Le studio 4, comprenant:**

a) en propriété privative et exclusive : le studio proprement dit

b) En copropriété et indivision forcée : trente-deux / millièmes (32/1.000èmes) des parties communes dont

le terrain.

Identifiant parcellaire : 1203 D P0021

Connu au cadastre A2/AV.RUE.

**Au milieu :**

**L'appartement 3 avant cour, comprenant:**

a) en propriété privative et exclusive: l'appartement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée

trente-six / millièmes (36/1.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

Identifiant parcellaire : 1203 D P0007.

Connu au cadastre : A3/AR.G/

**A l'arrière :**

**L'appartement 2, comprenant:**

a) en propriété privative et exclusive: l'appartement proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée

soixante-neuf / millièmes (69/1.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

Identifiant parcellaire : 1203D P0005  
Connu au cadastre : A2 / AR.

**Au niveau du troisième étage :**

**A l'avant:**

**L'appartement 7, comprenant:**

- a) en propriété privative et exclusive: l'appartement proprement dit
  - b) en copropriété et indivision forcée  
septante-huit / millièmes (78/1.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain.
- Identifiant parcellaire : 1203D P0008  
Connu au cadastre : A3/AV.

**A l'arrière :**

**A gauche, le studio 5, comprenant:**

- a) en propriété privative et exclusive: le studio proprement dit
  - b) en copropriété et indivision forcée  
trente-cinq / millièmes (35/1.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain.
- Identifiant parcellaire : 1203D P0007  
Connu au cadastre : A3/AR.G.

**A droite, le studio 6, comprenant:**

- a) en propriété privative et exclusive: un living, une cuisine, une salle de bains avec placard et un water-closet.
  - b) en copropriété et indivision forcée  
trente-cinq / millièmes (35/1.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain.
- Identifiant parcellaire : 1203D P0009  
Connu au cadastre : A3/AR.D.

**Au niveau du quatrième étage :**

**A l'avant:**

**Le studio 9, comprenant:**

- a) en propriété privative et exclusive: le studio proprement dit
  - b) en copropriété et indivision forcée  
soixante-cinq / millièmes (65/1.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain.
- Identifiant parcellaire : 1203D P0011  
Connu au cadastre A4/AV.

**A l'arrière :**

**L'appartement 8, comprenant:**

- a) en propriété privative et exclusive: l'appartement proprement dit
  - b) en copropriété et indivision forcée  
septante-neuf / millièmes (79/1.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain.
- Identifiant parcellaire : 1203D P0010  
Connu au cadastre A4/AR.

**Au niveau du cinquième étage :**

**L'appartement 10, comprenant:**

- a) en propriété privative et exclusive: l'appartement proprement dit ainsi que la cage d'escalier menant du quatrième au cinquième étage.
  - b) en jouissance privative et exclusive: les terrasses et la toiture au-dessus du 5<sup>ème</sup> étage, à charge d'entretien (hors étanchéité).
  - c) en copropriété et indivision forcée  
cent huit/millièmes (108/1.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain.
- Identifiant parcellaire : 1203D P0012  
Connu au cadastre A5.

Ensemble les mille/millièmes (1.000/1.000èmes).

**II. B/- Récapitulatif de l'attribution des quotes-parts dans les parties communes**

- La cave 1 :

7/1.000

- Le couloir au rez-de-chaussée :	2/1.000
- Le Bar 1 :	87/1.000
- Le Restaurant :	217/1.000
- Le Bar 2 :	75/1.000
- Le Studio 1 :	71/1.000
- La Réserve/débaras :	3/1.000
- La Réserve/réduit :	1/1.000
- L'Appartement 3 :	36/1.000
- Le Studio 4 :	32/1.000
- L'Appartement 2 :	69/1.000
- L'Appartement 7 :	78/1.000
- Le Studio 6 :	35/1.000
- Le Studio 5 :	35/1.000
- Le Studio 9 :	65/1.000
- L'Appartement 8 :	79/1.000
- L'Appartement 10 :	108/1.000
<hr/>	
Ensemble les mille/millièmes :	1.000/1.000

## **II. C/- Récapitulatif de la propriété des lots privatifs**

Il résulte de la mise en œuvre dudit permis d'urbanisme, de la division de l'immeuble telle que décrite ci-avant, que les différents lots privatifs sont répartis comme suit entre les différents propriétaires :

est propriétaire des lots suivants :

- Le couloir au rez-de-chaussée :	2/1.000
- Le Bar 1 :	87/1.000
- Le Bar 2 :	75/1.000
- Le Studio 1 :	71/1.000
- La Réserve/débaras :	3/1.000
- La Réserve/réduit :	1/1.000
- L'Appartement 7 :	78/1.000
- Le Studio 9 :	65/1.000
- L'Appartement 8 :	79/1.000
- L'Appartement 10 :	108/1.000

est propriétaire du lot suivant :

- L'Appartement 2 :	69/1.000
---------------------	----------

La société est propriétaire du lot suivant :

- Le Studio 6 :	35/1.000
-----------------	----------

est propriétaire du lot suivant :

- Le Studio 5 :	35/1.000
-----------------	----------

sont propriétaires des lots suivants :

- La cave 1 :	7/1.000
- Le Restaurant :	206/1.000
- L'Appartement 3 :	36/1.000
- Le Studio 4 :	32/1.000

**Ensemble les mille/millièmes (1.000/1.000).**

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

Conformément à l'article 3.85 du Code civil, la quote-part des parties communes afférente à chaque 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.

Conformément à cette note technique, 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 du Code civil.

Toutefois :

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

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

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

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.

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

##### **1. SOL**

Toute la parcelle bâtie et non bâtie et le terrain sont communs.

##### **2. GROS MURS**

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

##### **3. MURS INTÉRIEURS SÉPARANT DES LOTS PRIVATIFS**

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

La cloison séparant deux terrasses est commune.

##### **4. MURS EXTÉRIEURS SÉPARANT LOCAUX PRIVATIFS ET LOCAUX COMMUNS**

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

##### **5. MURS INTÉRIEURS D'UN LOT PRIVATIF**

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

##### **6. MURS (REVÊTEMENTS ET ENDUITS)**

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

##### **7. PLAFONDS ET PLANCHERS - GROS-ŒUVRE**

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

##### **8. PLAFONDS ET PLANCHERS - REVÊTEMENTS ET ENDUITS**

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

##### **9. CHEMINÉES**

Les coffres, conduits et souches de cheminée sont communs.

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

##### **10. TOIT (toitures plates et à versants)**

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 mais est donné en jouissance privative et exclusive à l'appartement 10.

## 11. FAÇADES

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

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

## 12. ESCALIER

L'escalier est commun (sauf ce qui est stipulé dans l'acte de base comme « privatif »). 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.

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.

## 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.

## 14. ELECTRICITÉ - TÉLÉDISTRIBUTION - ANTENNES

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

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

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

## 15. LOCAUX À USAGE COMMUN

Sont également parties communes les halls et leurs réduits, les dégagements, les paliers; et les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité, et les tuyauteries communes de distribution. Il est établi que ce ou ces locaux doivent conserver leur affectation.

## 16. TERRASSES

**Les terrasses de l'appartement 10 sont une partie commune mais à jouissance privative et exclusive dudit lot, à charge d'entretien ( hors étanchéité et balustrade fixe).**

## 17. JARDIN

Pas d'application.

## 18. ASCENSEUR

L'immeuble n'est pas équipé d'un ascenseur mais bien d'une cage d'ascenseur. En cas d'installation d'un ascenseur, cet ascenseur sera un élément commun.

Le terme « ascenseur » doit être entendu dans son sens large : tant la cabine et le mécanisme, la gaine et les locaux que l'installation située dans le sous-sol, sous les combles ou éventuellement sur le toit.

## 19. CHAUFFAGE

Le chauffage est individuel.

## 20. PRÉSUMPTION

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

## 21. MURS DE CLÔTURE

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

## 22. PARTIES PRIVATIVES

Sont parties privatives, les parties 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.

#### 23. 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.

#### 24. PORTES PALIÈRES

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

#### 25. TENTES SOLAIRES

Les tentes solaires 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.

### TITRE II - REGLEMENT DE COPROPRIETE

#### CHAPITRE I - EXPOSÉ GÉNÉRAL

##### Article 1. - Définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend notamment :

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

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

#### CHAPITRE II - DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIÉTAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES<sup>1</sup>

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

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

Les appartements sont destinés à l'habitation résidentielle ; ils pourront toutefois être affectés à la fois à l'habitation résidentielle et à l'exercice d'une profession libérale.

La notion « profession libérale » doit s'entendre au sens large et pourrait donc inclure par exemple un bureau d'expertise comptable, un bureau de consultation, etc.

Il est également autorisé d'y installer le siège social d'une société, pour autant que cela ne suscite pas de visites régulières des clients.

Les médecins ne pourront exercer leur profession dans l'immeuble s'ils sont spécialistes des maladies contagieuses ou vénériennes.

L'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble ne pourra jamais troubler la jouissance des autres occupants.

**Les locaux aux sous-sol, rez-de-chaussée et premier étage sont affectés à un usage commercial depuis la construction. Sont exclus toutes entreprises industrielles quelconques.**

**Ces locaux sont actuellement destinés depuis la construction à l'usage suivant : bars, bars de nuit et restaurant, horeca au sens large.**

##### Article 3. - Jouissance des parties privatives

###### a) Principes

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

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

<sup>1</sup> Il est précisé que ce chapitre a été repris dans les statuts de copropriété afin d'en assurer une force probante renforcée ainsi que, le cas échéant, la force exécutoire.

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

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 –en ce compris les aéras–, sauf autorisation du syndic.

Les propriétaires et occupants des appartements doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

Les occupants des entreprises commerciales devront quant à eux respecter les règles régionales et communales en vigueur avec leur secteur d'activité.

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.

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 s'il en existe.

#### *b) Accès au toit*

L'accès au toit est interdit, sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture.

L'appartement 10 dispose cependant de la jouissance privative et exclusive du toit et pourra y entreposer des objets personnels. Il pourra transformer tout ou partie de la toiture en terrasse moyennant les éventuelles autorisations urbanistiques préalablement requises.

#### *c) Distribution intérieure des locaux*

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

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

#### *d) Travaux dans les lots privatifs*

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

#### *e) Installations particulières*

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

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

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

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

#### *f) Emménagements - Déménagements*

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

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

#### *g) Inaction d'un copropriétaire*

Lorsqu'un propriétaire néglige d'effectuer des travaux nécessaires à son lot privatif et expose, par son inaction, les autres lots privatifs ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le



syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.

#### Article 4. - Limites de la jouissance des parties privatives

##### *a) Harmonie*

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

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

Si les occupants veulent mettre 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 des deux/tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les copropriétaires et occupants des logements ne pourront mettre aux fenêtres, façades et terrasses, ni enseignes, réclames, meubles, linges et autres objets quelconques, à l'exception de meubles de jardin.

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

Le remplacement des fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes privatifs constituent des charges privatives à chaque 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 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) Terrasses*

Le propriétaire de l'appartement 10 a l'obligation d'entretenir le revêtement et les décharges des eaux des terrasses, de façon à permettre un écoulement normal et de conserver à l'immeuble un aspect propre et harmonieux.

Le propriétaire n'a pas pour autant le droit de couvrir cette terrasse.

La terrasse ne peut être séparée du lot privatif dont elle fait partie ou auquel en a été attribuée la jouissance privative et exclusive.

##### *d) Jardin*

Pas d'application.

##### *e) Publicité*

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des deux/tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l'immeuble, à l'exception des locaux commerciaux qui sont autorisés à faire leur publicité et à poser leur enseigne en façade, sur leur porte d'entrée respective pour l'ensemble des commerces.

Sur la porte d'entrée du bâtiment en façade menant au couloir privatif et sur les murs du couloir privatif du rez et ce pour le bar/commerce 1 et 2.

Aux fenêtres du rez et du premier étage pour le restaurant

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.

A l'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.

*f) 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.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement et du règlement d'ordre intérieur s'il en existe, 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 s'il en existe 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 s'il en existe, par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail afin de mettre fin à l'occupation.

*g) Caves*

Pas d'application

*h) Garage et zone d'accès au garage*

Pas d'application

*i) Animaux*

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

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.

*j) Informations au syndic*

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

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

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

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

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

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

Dans le cas prévu à l'article 3.83 du Code civil, il est loisible à chacun des copropriétaires de modifier à ses frais la chose commune, pourvu qu'il n'en change pas la destination et qu'il ne nuise pas aux droits de ses consorts.

Dans le cas prévu à l'article 3.83 du Code civil, les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé

cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes.

A cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé et, si possible, une copie par mail mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée. Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux qui, d'une manière générale, visent l'optimisation de l'infrastructure pour l'énergie, l'eau ou les télécommunications. 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.

#### *b) Modifications des parties privatives*

Les lots privatifs contigus pourront être réunis moyennant l'obtention préalable des autorisations qui seraient requises d'autorités compétentes et conformément à celles-ci, sans qu'il faille l'accord de l'assemblée des copropriétaires, et ce à leurs frais et sous leur responsabilité exclusive, leurs millièmes seront dès lors implicitement cumulés et réunis.

Il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots privatifs, sauf autorisations préalables des autorités compétentes et 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 et les prescriptions du permis délivré, tant pour les parties privatives que pour les parties communes.

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

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

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

#### Article 6. - Généralités

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

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

Les travaux sont répartis en deux catégories :

- actes conservatoires et d'administration provisoire;

- autres réparations ou travaux.

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

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

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

#### Article 9. - Autres réparations ou travaux

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

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

#### Article 10. - Servitudes relatives aux travaux

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

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

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

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent sans remettre de clefs de leur lot privatif à un mandataire et que l'accès à leur lot privatif est indispensable, tous les frais résultant de l'accessibilité à leur lot seront à leur charge.

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

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

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

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

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

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

#### Article 11. - Nettoyage

Le service de nettoyage des parties communes et, si l'assemblée le décide, de 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 s'il en existe 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 trottoir, accès, halls, cages d'escaliers, couloirs des caves, locaux communs.

#### Article 12. - Jardin

Pas d'application

### **CHAPITRE IV - CHARGES COMMUNES**

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

Les charges communes sont divisées en :

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

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

Sont considérées comme charges communes générales :

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

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

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

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

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

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

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

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

### Article 14. - Chauffage

Le chauffage est individuel.

### Article 15. - 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.

La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au premier alinéa relève d'un compteur spécifique.

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.

### Article 16. - Électricité

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

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

### Article 17. - Impôts

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

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

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

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

### Article 19. - Recettes au profit des parties communes

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

### Article 20. - Modification de la répartition des charges

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

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

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

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

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

Ces paiements doivent s'effectuer sans intérêt dans les 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 *pro rata temporis*. La date à prendre en considération est celle du jour où la cession a eu date certaine.

#### Article 21. - Cession d'un lot

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

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

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après;
- 2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaire ou extrajudiciaire ainsi que les frais de transmission des informations requises par l'article 3.95 du Code civil ;
- 3° la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété;
- 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété et les montants en jeu;
- 5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années;
- 6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

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

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

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

- 1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;
- 2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;
- 3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

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

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

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

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

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

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

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

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

On entend par "fonds de roulement", la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais 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 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.

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

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

*e) Frais de transmission des informations*

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la transmission des informations visées aux points *a)*, *b)* et *d)* du présent article par le syndic lors de la cession d'un lot privatif sont supportés par le copropriétaire sortant.

*f) Arriérés de charges*

Lors de la passation de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant, ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu de l'article 3.82. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés inscrits antérieurement, hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié une cession de créance.

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

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

*g) Privilège*

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

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

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

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

Article 22. - Fonds de roulement

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

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

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

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

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

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

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

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

Ces fonds en ce compris le fonds de roulement doivent être placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et des comptes distincts pour les fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.

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

Article 24. - Solidarité - Paiement des charges communes

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

Sans préjudice de l'article 3.92, 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.

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 fixée par l'assemblée, par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard est portée de plein droit à une somme fixée l'assemblée par jour de retard à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. 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 fixée par l'assemblée au premier rappel, au deuxième rappel, à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire fixée par l'assemblée pour frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'association des copropriétaires.

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

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

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume.

En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celles-ci sur base de la formule :

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

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

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

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

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

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

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

b) 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.

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

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé 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 aux articles 3.86 et 3.94, les créances et les dettes des copropriétaires. L'assemblée générale, statuant à la majorité des deux/tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.

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

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

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

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

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

### Article 27. - Généralités

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

2. Les clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont annuellement discutées lors de l'assemblée générale des copropriétaires, sauf si celles-ci n'ont pas été modifiées. Les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels. Ils ne pourront être résiliés par le syndic que moyennant l'accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Si la résiliation émane de la compagnie d'assurances, le syndic veillera à souscrire une assurance provisoire et à mettre ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale des copropriétaires, qu'il convoquera d'urgence, le cas échéant.

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

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

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

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

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

### Article 28. - Types d'assurances

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

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

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

2° Assurance-responsabilité civile immeuble.

3° Assurance-responsabilité civile du syndic

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

4° Assurance-responsabilité civile du commissaire aux comptes

Par décision de l'assemblée générale, une assurance pourra être 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

Par décision de l'assemblée générale, une assurance pourra être souscrite en faveur de ses membres.

6° Assurance du personnel salarié

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

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

#### Article 29. - Biens et capitaux à assurer

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

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

#### Article 30. - Assurances individuelles complémentaires

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

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

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

#### Article 31. - Primes et surprimes

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

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

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

#### Article 32. - Responsabilité des occupants - Clause du bail

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

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

#### Article 33. - Franchises

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

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

2° le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif. Toutefois, si l'immeuble nécessite globalement des travaux d'entretien et de réparation, le propriétaire de ce lot ne sera tenu qu'au paiement de la franchise de base, l'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.

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

1. - Le syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des

contrats d'assurances. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le syndic peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement, même dans un lot privatif.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

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

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

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

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

5. - L'assemblée générale statue:

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

Toutefois, l'assemblée générale décide à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés pour la démolition ou la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre

en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites à l'article 3.88.

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

#### **CHAPITRE VI – ACTIONS EN JUSTICE**

##### **Article 36.- Par l'association des copropriétaires**

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

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

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

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

##### **Article 37.- Par un copropriétaire**

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

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

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

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

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

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

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

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

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

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

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

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

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

##### **Article 38.- Par un occupant**

Toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale peut demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur s'il en existe 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 du Code civil et *au plus tard dans les quatre mois* de l'assemblée générale.

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

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

#### Article 40.- Arbitrage

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

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

#### Article 41.- Principes

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

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

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

Le règlement d'ordre intérieur, s'il en existe, 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 la Conservation des hypothèques :

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 3 ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;

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

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

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

#### Article 42- Conseil de copropriété

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

Celui-ci sera exclusivement composé de minimum trois copropriétaires nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue. 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 membres les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91 du Code civil. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.

L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, 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.

Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

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

##### **Article 43.- Commissaires**

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

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

Le syndic ne peut être commissaire aux comptes.

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

##### **Article 44. - Renvoi au Code civil**

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 3.83 à 3.100 du Code civil. Les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

##### **Article 45. - Langues**

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

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

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

##### **Article 46.- Règlement d'ordre intérieur**

L'immeuble sera également régi par le règlement d'ordre intérieur qui serait établi par décision ultérieure de l'assemblée générale, notamment opposable par ceux à qui il est opposable.

Le règlement d'ordre intérieur sera 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.

#### **TABLE DES MATIÈRES**

##### **TITRE I. - Acte de base**

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

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

- II. *Origine de propriété trentenaire*
- III. *Mise sous le régime de la copropriété forcée*

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

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

## **TITRE II. - Règlement de copropriété**

### **CHAPITRE I. - EXPOSÉ GÉNÉRAL**

Article 1. - Définition et portée

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

Article 2. - Destination des lots privatifs

Article 3. - Jouissance des parties privatives

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

Article 4. - Limites de la jouissance des parties privatives

- a) Harmonie
- b) Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes
- c) Terrasses
- d) Jardins à usage privatif
- e) Publicité
- f) Location
- g) Caves



- h) Garage et zone d'accès au garage
- i) Animaux
- j) Informations au syndic
- k) Interdiction de dépôt de matières dangereuses et autres

#### Article 5. - Transformations

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

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

#### Article 6. - Généralités

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

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

#### Article 9. - Autres réparations ou travaux

#### Article 10. - Servitudes relatives aux travaux

#### Article 11. - Nettoyage

#### Article 12. - Jardins

### **CHAPITRE IV. - CHARGES COMMUNES**

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

#### Article 14. - Chauffage

#### Article 15. - Eau

#### Article 16. - Électricité

#### Article 17. - Impôts

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

#### Article 19. - Recettes au profit des parties communes

#### Article 20. - Modification de la répartition des charges

#### Article 21. - Cession d'un lot

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

#### Article 22. - Fonds de roulement

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

#### Article 24. – Solidarité - Paiement des charges communes

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

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

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

#### Article 27. - Généralités

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

#### Article 29. - Biens et capitaux à assurer

#### Article 30. - Assurances individuelles complémentaires

#### Article 31. - Primes et surprimes

#### Article 32. - Responsabilité des occupants - Clause du bail

#### Article 33. - Franchises

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

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

### **CHAPITRE VI – ACTIONS EN JUSTICE**

#### Article 36. - Par l'association des copropriétaires

#### Article 37. - Par un copropriétaire

#### Article 38. - Par un occupant

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

#### Article 40. - Arbitrage

### **CHAPITRE VII. - OPPOSABILITÉ - INFORMATIONS**

#### Article 41. - Principes

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

#### Article 42. - Conseil de copropriété

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

Article 43.- Commissaires ou collège de commissaires

## **CHAPITRE X - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Article 44. - Renvoi au Code civil

Article 45. - Langues

Article 46.- Règlement d'ordre intérieur

## **DISPOSITIONS FINALES**

### Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit au Bureau Sécurité Juridique de Bruxelles 1 et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien, objet des présentes.

### Dispense d'inscription d'office

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est expressément dispensée de prendre inscription d'office, pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription des présentes.

### Dispositions transitoires

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

### Election de domicile

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

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

Le notaire soussigné certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des personnes physiques comparantes aux présentes, au vu des pièces officielles d'état civil requises par la loi. **Elles ont produit leur carte d'identité.**

### Destination des lieux

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

### Projet

Les parties reconnaissent avoir reçu le projet de cet acte au moins cinq jours ouvrables avant les présentes ou, à défaut, bien connaître son contenu par la lecture intégrale qui leur en a été faite par le notaire détenteur de la minute.

### Droit d'écriture

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

## **DONT ACTE**

Fait et passé, lieu et date que dessus.

Et après lecture intégrale et commentée, les comparants ont signé avec nous, notaire.

**Association des copropriétaires**

**« ACP Bruxelles, Petite rue des Bouchers 33-35 »**

**ayant son siège à 1000 Bruxelles, Petite rue des Bouchers 33-35**

**REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

Le présent règlement d'ordre intérieur comprend notamment :

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

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

**SECTION 1 - ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES**

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

Cette association est dénommée " **ACP Bruxelles, Petite rue des Bouchers 33-35** ".

Elle a son siège dans l'immeuble sis à **1000 Bruxelles, Petite rue des Bouchers 33-35**. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Elle élit domicile au domicile ou au bureau du syndic.

**Article 2. - Personnalité juridique - Composition**

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

- la cession ou l'attribution d'un lot donnant naissance à l'indivision;
- la transcription des présents statuts à la conservation des hypothèques compétente.

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

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

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

**Article 3. - Dissolution - Liquidation**

***a) Dissolution***

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin. Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association.

L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique. Toutefois, l'assemblée générale ne peut la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 3.83 à 3.100 du Code civil.

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

***b) Liquidation***

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

L'assemblée générale des copropriétaires ou, si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic, désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 186 à 188, 190 à 195, §1, et 57 du Code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

L'acte constatant la clôture de la liquidation doit être notarié et transcrit à la conservation des hypothèques.

L'acte de clôture de liquidation contient :

- a) l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription;
- b) les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

Toutes les actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs, se prescrivent par cinq ans à compter de la transcription à la conservation des hypothèques de l'acte de clôture de la liquidation.

#### Article 4. - Patrimoine de l'association des copropriétaires

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

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

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

#### Article 5. - Objet

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

#### Article 6. - Solidarité divise des copropriétaires

Sans préjudice de l'article 3.92, du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87.

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

#### Article 7. - Actions en justice -

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

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

### **SECTION 2 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DES COPROPRIÉTAIRES**

#### Article 8. - Pouvoirs

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

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

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

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

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

#### Article 9. - Composition

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

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

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

#### Article 10. - Procurations

Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale.

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

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

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par une personne de son choix.

#### Article 11. - Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale annuelle se tient la quatrième semaine du mois de janvier l'exercice comptable se terminant au 31/12.

à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

#### Article 12. - Convocations

##### *a) Principes*

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

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

Il peut, en outre, convoquer une assemblée générale à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette requête doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception. Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des propriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale. A défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.

Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif. Dès qu'il a intenté l'une des actions visées à l'article 3.92 du Code civil, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

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

##### *d) Délais et modes d'envoi*

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

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

##### *e) Adresse de convocation*

Les intéressés doivent notifier au syndic, par lettre recommandée ou contre accusé de réception, tous changements d'adresse. Les convocations sont valablement faites à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi.

##### *f) Syndic et syndic provisoire*

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

##### *g) Consultation*

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

#### *Frais*

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

#### Article 13. - Ordre du jour

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

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

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

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

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

#### Article 14. - Constitution de l'assemblée

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires concernés sont présents, représentés ou dûment convoqués.

Les délibérations et décisions d'une assemblée générale obligent tous les copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, soient défaillants ou abstentionnistes.

#### Article 15. - Présidence - Bureau - Feuille de présence

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

Ils peuvent être réélus.

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

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

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

#### Article 16. - Délibérations

##### *a) Droit de vote*

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire. Il ne peut agir en qualité de mandataire d'un copropriétaire conformément à l'article 3.87 du Code civil.

Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

##### *b) Quorum de présence - Deuxième assemblée*

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

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

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

##### *c) Règles de majorité*

1° Majorité absolue

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

2° Majorité spéciale - Unanimité

L'assemblée générale décide :

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

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

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

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

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

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

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

b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci, étant précisé que toute modification de la destination d'un lot privatif de l'immeuble ne peut être adoptée qu'à la majorité des quatre/cinquièmes des voix en ce compris la totalité des voix attribuées au lot privatif concerné;

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

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

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

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

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

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

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

- de dissoudre l'association des copropriétaires.

- de la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 3.85.

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

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

d) *Considérations pratiques*

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

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

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

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

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

*e) Vote par écrit*

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal.

*f) Procès-verbaux - Consultation*

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

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

Le syndic consigne les décisions visées aux §§10 et 11 de l'article 3.87 du Code civil dans le registre prévu à l'article 3.93, dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant, le cas échéant en vertu de l'article 3.87, du droit de vote à l'assemblée générale, et aux autres syndics. Si l'un d'eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

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

## **CHAPITRE II – ASSEMBLEE PARTICULIERE**

### Article 17.- Statut et organisation

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

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

Cette assemblée se réunit au moins une fois l'an durant la quatrième semaine du mois de janvier, l'exercice comptable se terminant au 31/12.

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

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

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

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

### Article 18. - Nomination

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. Si le syndic est une société, l'assemblée générale désigne, en outre, la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

Elle peut choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

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

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

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

### Article 19. - Révocation - Délégation - Syndic provisoire

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic. Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic dé signé par jugement. Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Le juge peut également, à la requête d'un copropriétaire, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, en cas d'empêchement ou de carence du syndic. Celui-ci est appelé à la cause.



#### Article 20. - Publicité

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

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

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

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

#### Article 21. - Responsabilité - Délégation

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

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

#### Article 22. - Pouvoirs

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

- 1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;
- 2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;
- 3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires conformément à l'article 3.86 du Code civil;
- 4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes; sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires;
- 5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 3.94 du Code civil dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ainsi que, le cas échéant, le relevé de la mise à jour de toutes les dettes qui seraient couvertes par le privilège immobilier dont dispose l'association des copropriétaires ainsi que l'actualisation des informations dont question à l'article 3.94 du Code civil;
- 6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.

La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble;

- 7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété;

- 8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires;

- 9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale;

- 10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Règlement d'ordre intérieur;

- 11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88 du Code civil, une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré;

- 12° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;

- 13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de

direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital;

14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre des actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1er., alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires;

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

16° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

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

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

Le syndic veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

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

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

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires.

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

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

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

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

#### Article 23. - Rémunération

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale. Le contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération, sauf décision de l'assemblée générale.

#### Article 24. - Démission - Fin de sa mission

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

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président de la dernière assemblée générale.

Lorsque le mandat du syndic prend fin pour quelque cause que ce soit à l'expiration de l'expiration de son terme, les contrats qu'il aura souscrits au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation ou son préavis (date de l'envoi du pli recommandé), subsisteront jusqu'à leur terme. Les contrats souscrits après ceux-ci seront censés avoir été conclus irrégulièrement, sauf décision contraire de l'assemblée générale. Ils engageront sa responsabilité.

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

Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale sur la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale. Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires. Le syndic ne peut être commissaire aux comptes.

## **CHAPITRE V.- DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES A LA VIE EN COMMUN**

### **Article 25. - Définition**

Il peut, en outre, être arrêté à la majorité des deux/tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

### **Article 26. - Modifications**

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité des deux/tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

### **Article 27. - Règlement de tous différends**

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes ou l'usage abusif des parties privatives, dans le cadre d'une conciliation, le syndic constitue la première instance à qui le litige est soumis.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord intervient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord subsiste, il sera porté devant le juge compétent à l'exclusion de l'arbitrage.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, notamment en cas de difficulté concernant l'interprétation du règlement d'ordre intérieur, le litige sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord intervient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, il sera porté devant le juge compétent.

### **Article 28. - Tranquillité**

Conformément au règlement de copropriété, les propriétaires et occupants des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

Les occupants des entreprises commerciales devront quant à eux respecter les règles régionales et communales en vigueur (en rapport avec leur secteur d'activité) (quant aux décibels, etc.)

Pour ce qui est des appartements, il est conseillé aux propriétaires et occupants :

- de régler le volume des télévisions, chaînes stéréo, pianos et autres instruments de musique, des sonneries de téléphone, imprimantes et en général de tout appareil susceptible de faire du bruit, de telle sorte que leur audition ne soit pas perceptible dans les lots privatifs voisins, spécialement dans les chambres à coucher entre vingt-deux heures et huit heures, ou d'utiliser des écouteurs;

- d'éviter l'utilisation des sanitaires (bain, douche, chasse de water-closet) entre vingt-trois heures et six heures;

- lorsque le sol du living, du hall et des couloirs n'est pas recouvert de tapis plain mais de dalles ou de parquet, de placer des dômes de silence aux pieds des sièges et de porter des chaussures d'intérieur;

- d'éviter de traîner dans leur lot privatif, des tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier les robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, et cætera ...) doivent être effectués en semaine entre huit et dix-huit heures, samedis, dimanches et jours fériés exclus.

Les débris et détritus occasionnés par ces travaux doivent obligatoirement être évacués par la firme responsable des travaux.

Tous jeux sont interdits dans tous les lieux communs, et notamment dans les halls d'entrée et les cages d'escalier.

### **Article 29. - Terrasses**

Les terrasses du bâtiment doivent être maintenues dans un état permanent de propreté.

Il est interdit :

- de secouer des tapis, chamoisettes, et cætera ...

- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, et cætera ...

Les occupants de l'immeuble sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux dans le jardin, sur les terrasses et balcons, comme ne pas y déposer de nourriture ou de boissons.

Article 30. - Conseils et recommandations

*a) Sanitaires*

Les occupants veilleront à l'entretien régulier de la chasse de leurs water-closets et, en cas d'absence prolongée, d'en fermer le robinet d'arrêt.

Ils veilleront aussi à l'entretien régulier des joints au pourtour des baignoires et bacs de douche et vérifieront l'étanchéité des tuyaux de décharges.

Ils répareront les robinets lorsque des bruits anormaux se manifestent dans les canalisations lors de la prise d'eau.

*b) Instructions en cas d'incendie*

En cas d'incendie, il ne peut être fait usage de l'ascenseur (si existant) mais uniquement, en cas de nécessité, des escaliers. Au cas où une cage d'escalier est envahie par la fumée, sa porte d'accès doit être soigneusement refermée.

A moins que le feu ne s'y soit propagé, il est recommandé à l'occupant de rester dans son lot privatif, porte palière fermée, et d'attendre les instructions et les secours.

*c) Locaux vide-ordures*

Les déchets ménagers déposés dans les locaux prévus à cet effet doivent être soigneusement emballés dans des sacs en matière plastique, fermés hermétiquement.

Il est, par ailleurs, demandé de ne pas déposer dans les locaux vide-ordures des objets encombrants tels que petits appareils ménagers hors d'usage, meubles ou matelas.

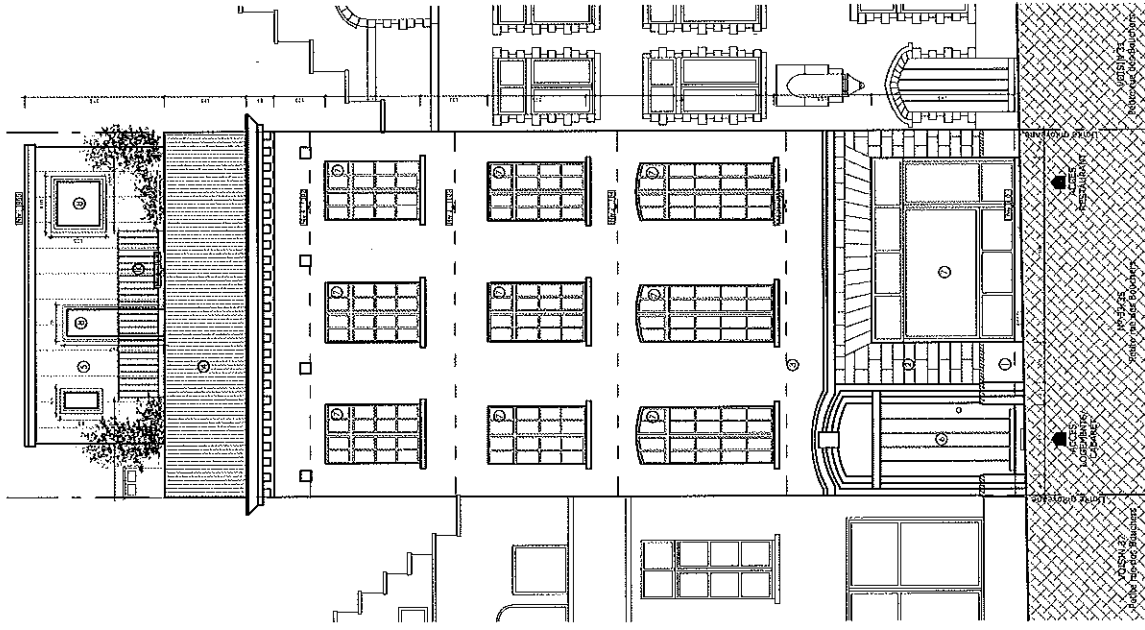
*d) Fermetures des portes de l'immeuble*

Il est recommandé aux occupants de veiller à la fermeture des portes de l'immeuble. Il leur est également recommandé d'insister auprès des personnes qui leur rendent visite pour qu'elles fassent de même.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, le comparant a signé avec nous, **notaire Valérie BRUYAUX**, en l'étude à Bruxelles, avenue Louise 65, le 13 décembre 2022

# Légende Matériaux

- ① Soubassement en pierre beige
- ② Bardage en zinc
- ③ Brique ton rouge
- ④ Revêtement en pierre beige
- ⑤ Porte en bois
- ⑥ Garde corps en aluminium ton forcé
- ⑦ Enduit ton blanc
- ⑧ Châssis en bois ton brun clair
- ⑨ Tuelles ton noir
- ⑩ Châssis en bois peint ton anthracite



Projet: **Petit Boucher 33/35**

Petite rue des Bouchers, 33/35  
1000, Bruxelles

Maitre de l'ouvrage:

Architecte:

**BATIOT**  
ARCHITECTURE

51, Rue de la Croix de Pierre  
1060 Bruxelles  
TEL: +32 473 505 388  
www.batiot.eu

Objet du plan: **Façade rue/arrière**

N° de plan: 12/24

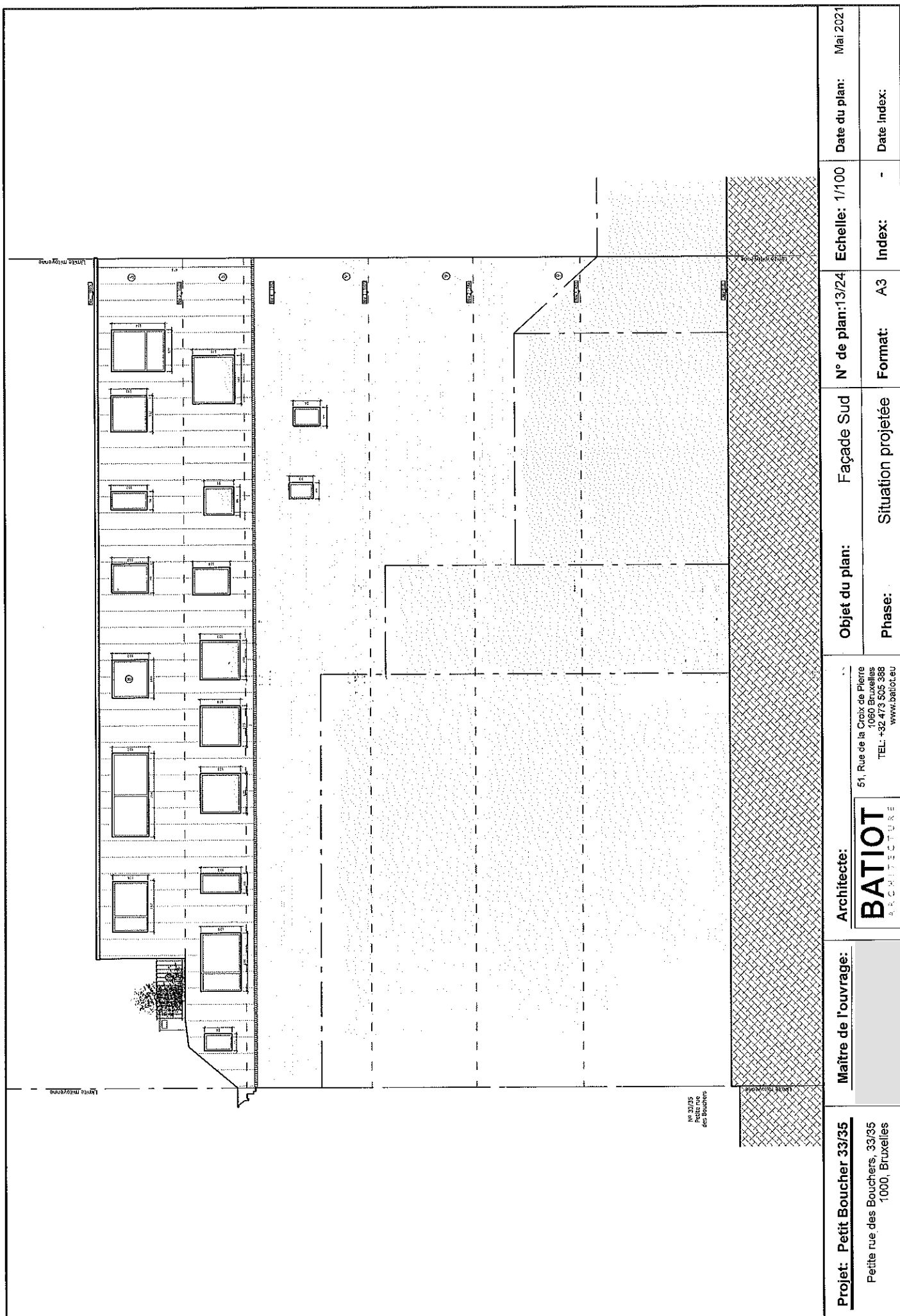
Date du plan: **MAI 2021**

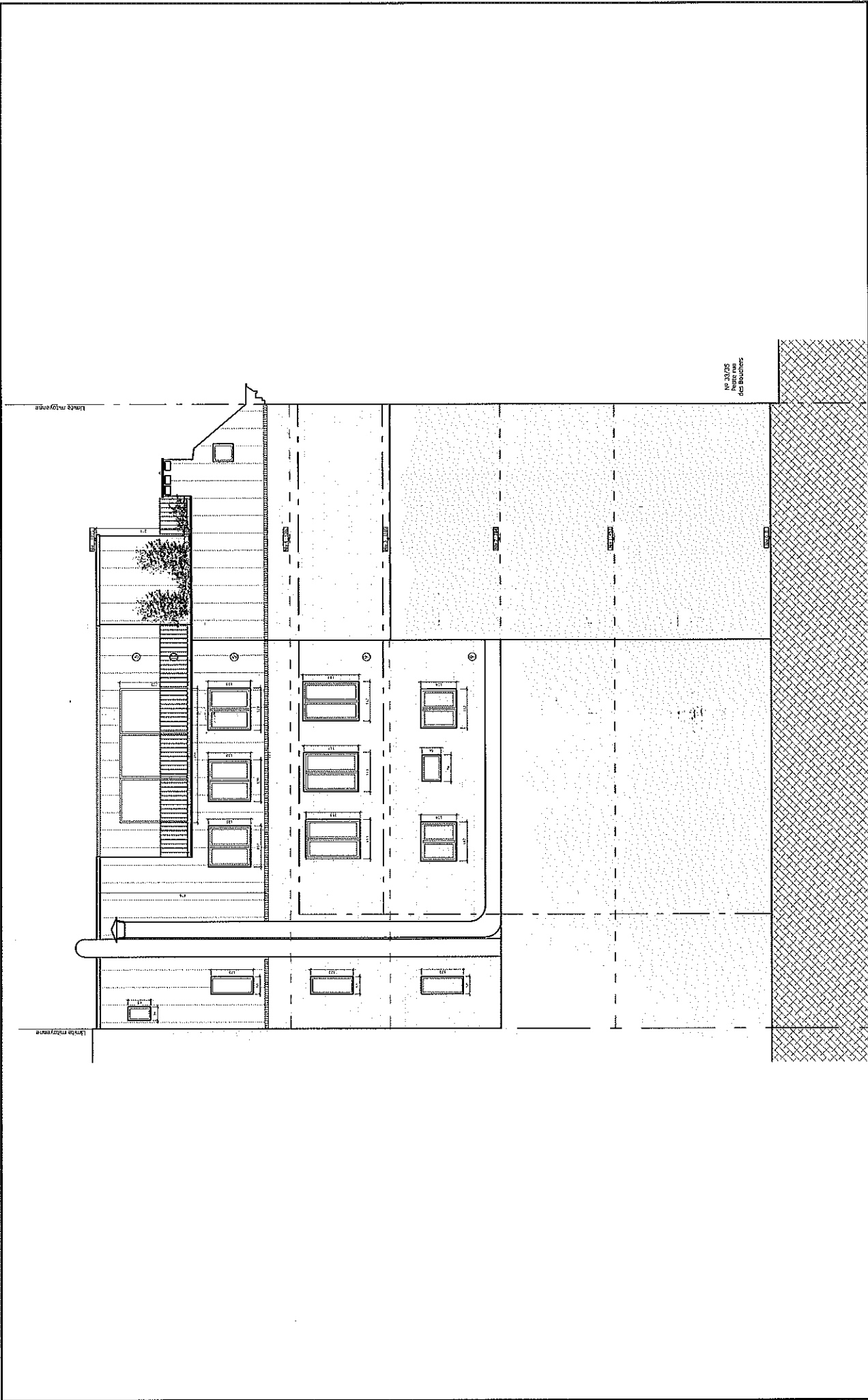
Situation projetée

Format: **A3**

Echelle: **1/100**

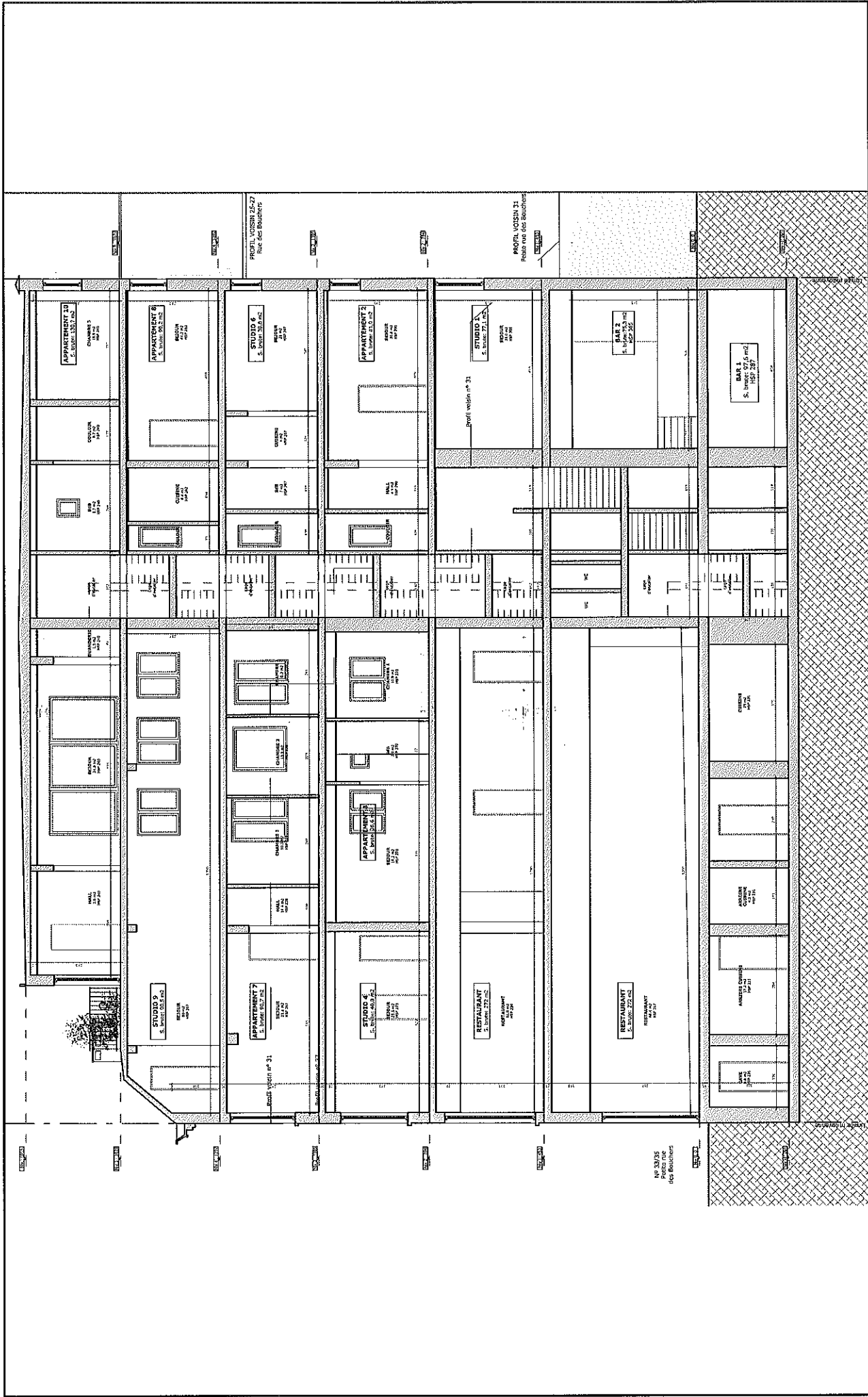
Date Index: -





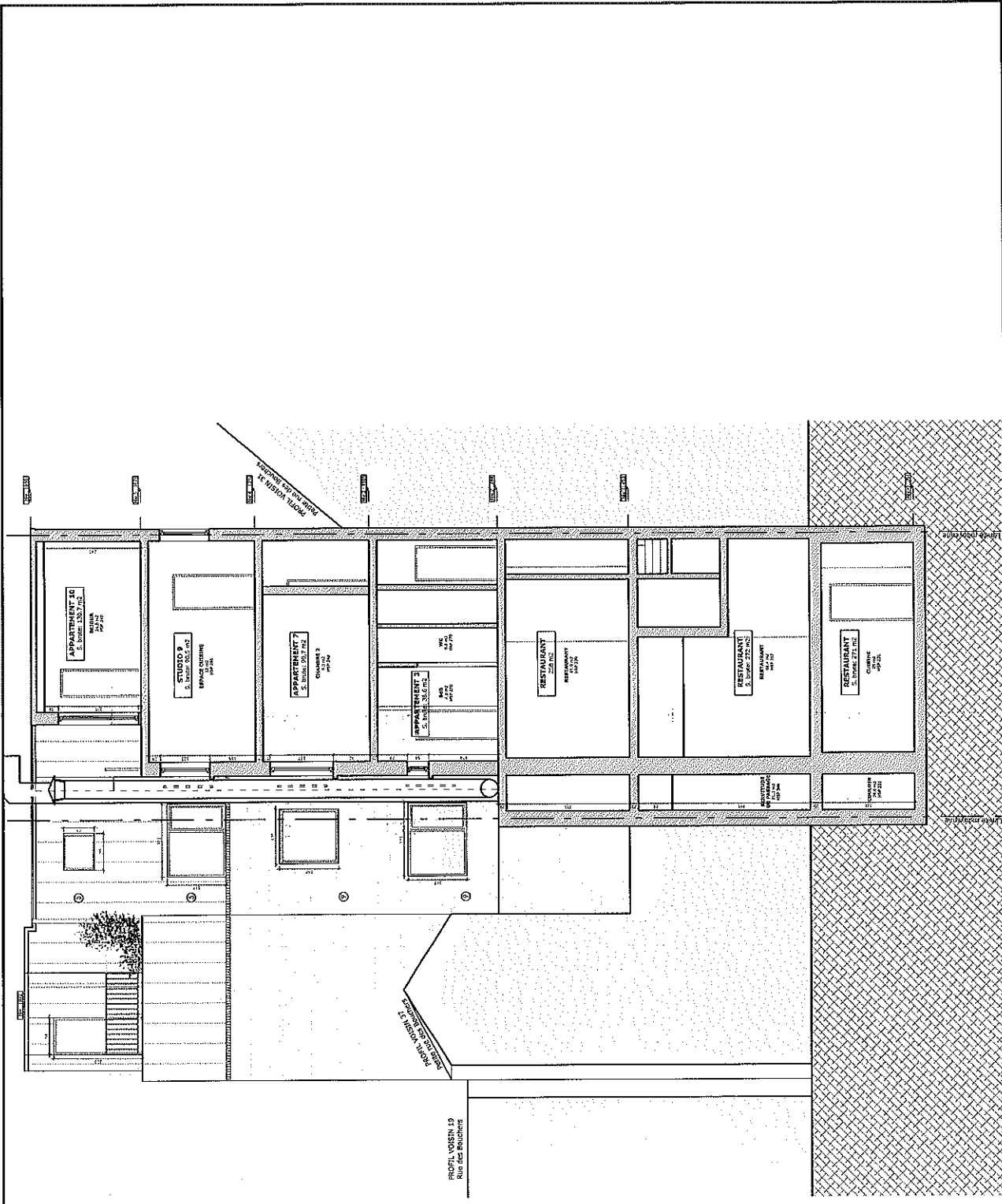
N° 33/35  
Petite rue  
des Bouchers

<b>Projet: Petit Boucher 33/35</b>  Petite rue des Bouchers, 33/35 1000, Bruxelles	<b>Maître de l'ouvrage:</b>	<b>Architecte:</b> <div><b>BATIOT</b> ARCHITECTURE 51, Rue de la Croix de Pierre 1050 Bruxelles TEL: +32 473 505 388 www.batiot.eu</div>	<b>Objet du plan:</b>  Façade Nord	<b>N° de plan:</b> 14/24	<b>Echelle:</b> 1/100	<b>Date du plan:</b>  Mai 2021
			<b>Phase:</b>  Situation projetée	<b>Format:</b>  A3	<b>Index:</b>  -	<b>Date Index:</b>

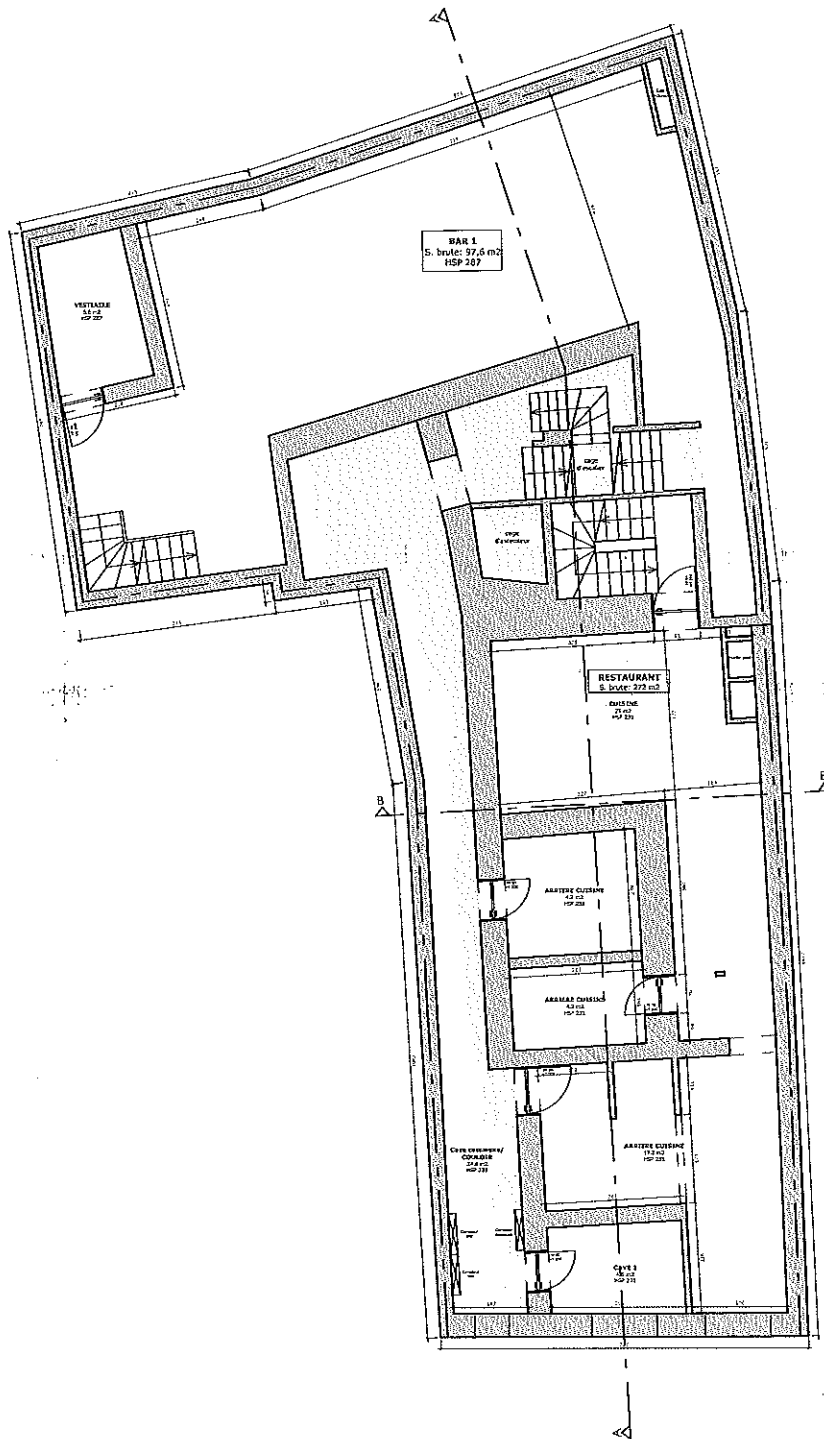


Projet: <b>Petit Boucher 33/35</b> Petite rue des Bouchers, 33/35 1000, Bruxelles	Maître de l'ouvrage:	Architecte: <b>BATIOT</b> ARCHITECTURE	51, Rue de la Croix de Pierre 1050 Bruxelles TEL: +32 473 505 388 www.batiot.eu		Objet du plan:	Coupe AA'	N° de plan: 15/24	Echelle: 1/100	Date du plan: Mai 2021
					Phase:	Situation projetée	Format: A3	Index: -	Date Index:

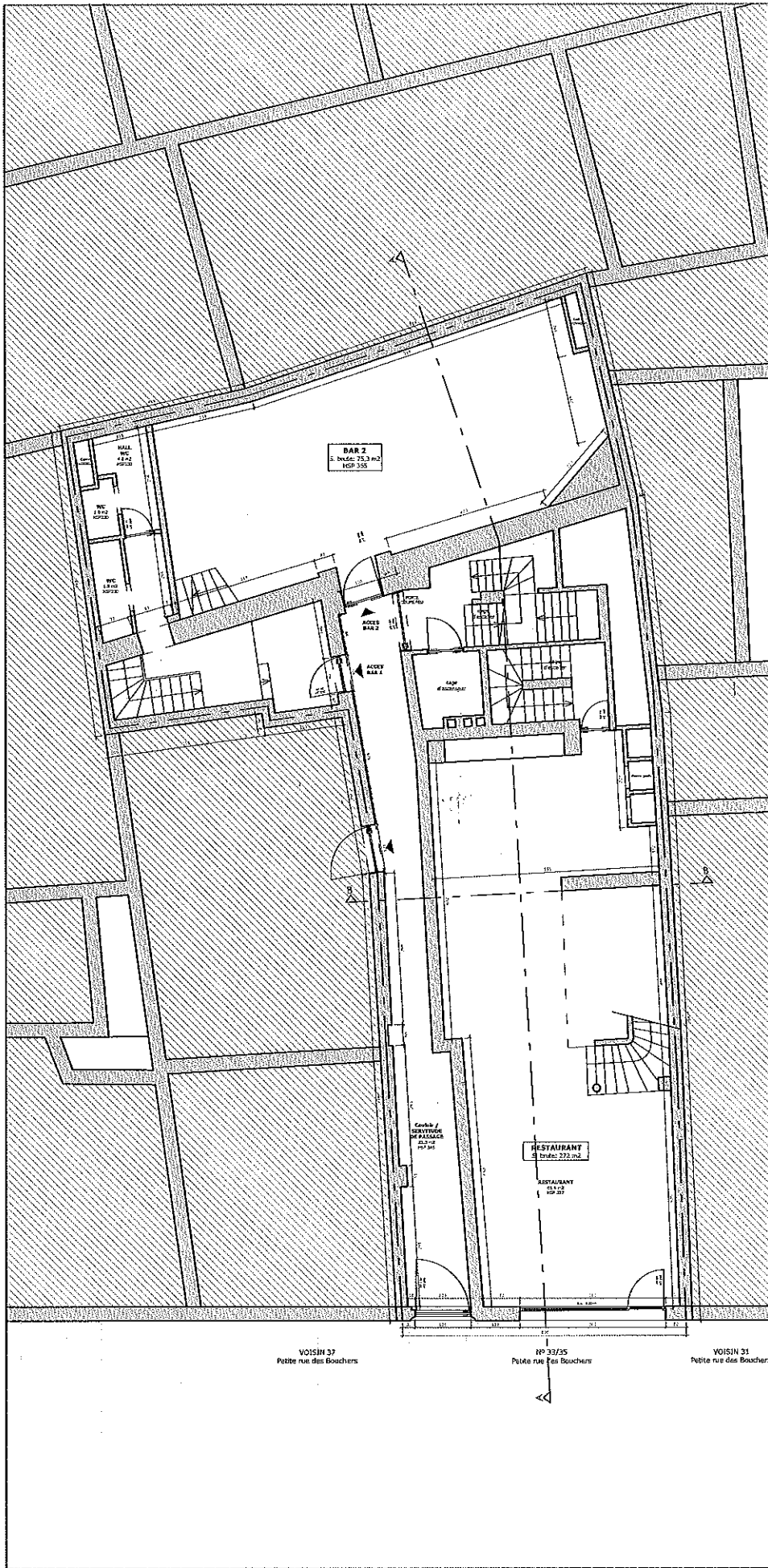




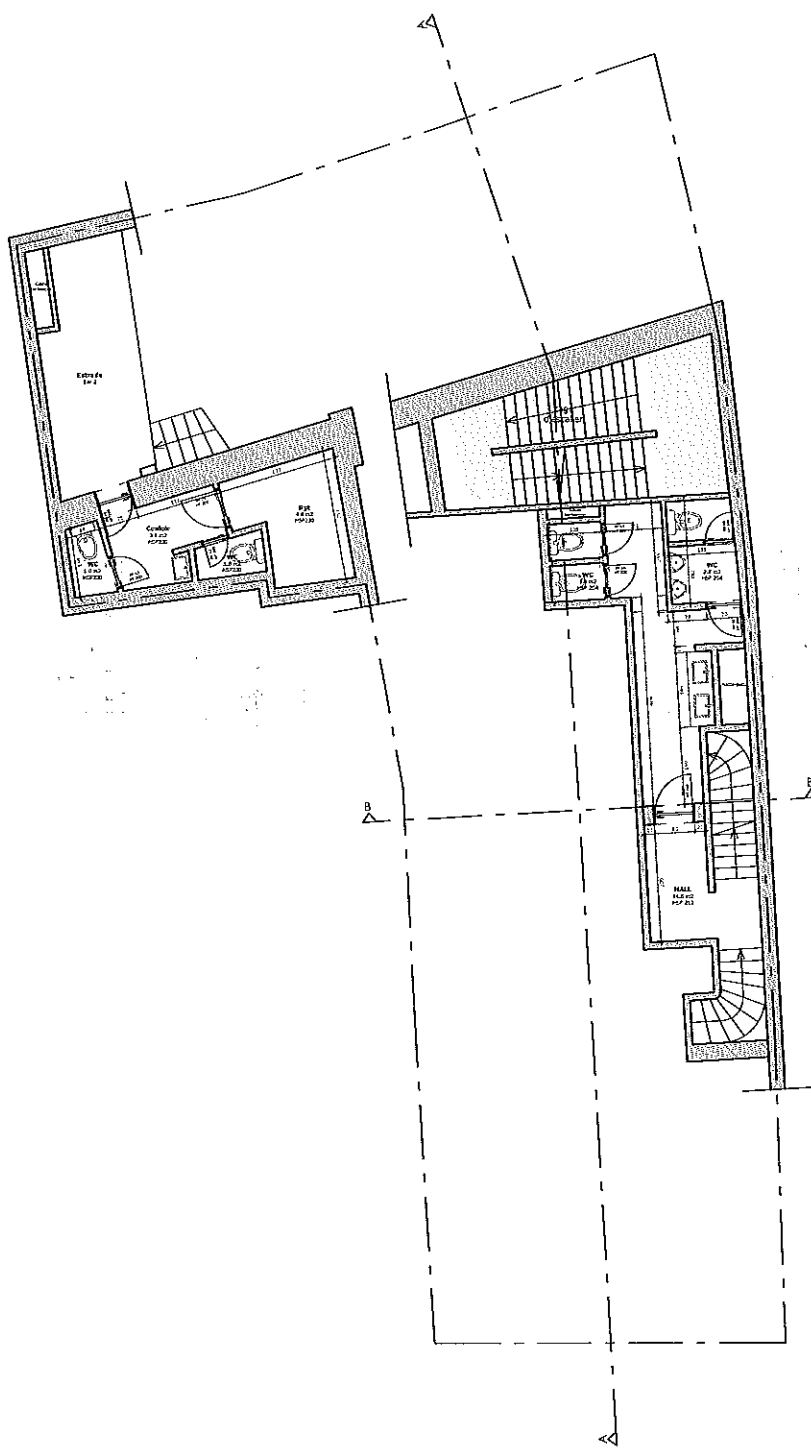
<b>Projet: Petit Boucher 33/35</b>  Petite rue des Bouchers, 33/35 1000, Bruxelles		<b>Maître de l'ouvrage:</b>		<b>Architecte:</b> <div><b>BATIOT</b> ARCHITECTURES 51, Rue de la Croix de Pierre 1050 Bruxelles TEL: +32 473 505 388 <a href="http://www.batiot.eu">www.batiot.eu</a></div>		<b>Objet du plan:</b> Coupe BB'	<b>N° de plan:</b> 16/24	<b>Echelle:</b> 1/100	<b>Date du plan:</b> Mai 2021
						<b>Phase:</b> Situation projetée	<b>Format:</b> A3	<b>Index:</b> -	<b>Date Index:</b>



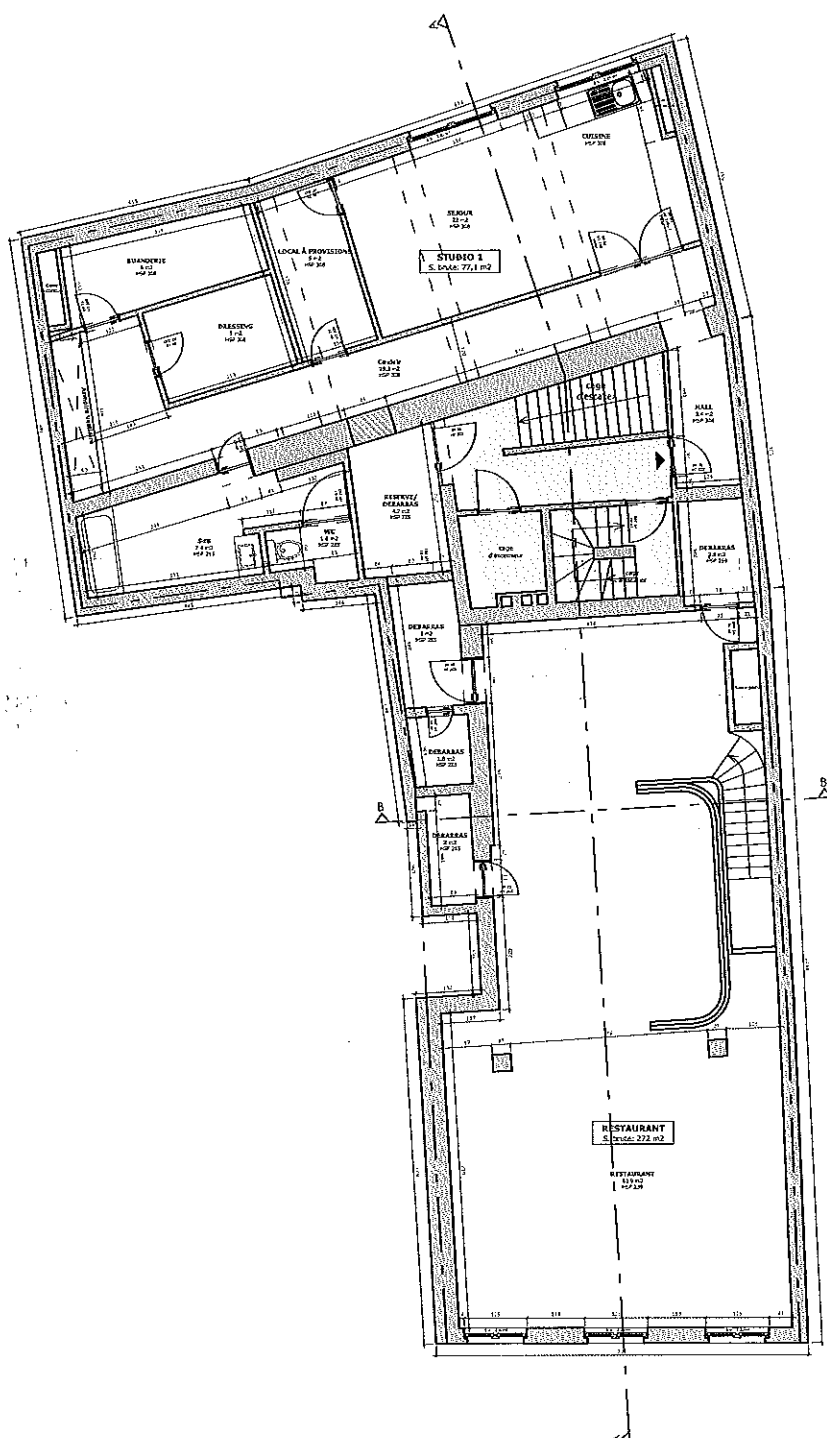
<b>Projet:</b> Petit Boucher 33/35 Petite rue des Bouchers, 33/35 1000, Bruxelles	<b>Maître de l'ouvrage:</b>	<b>Architecte:</b> <b>BATIOU</b> ASSOCIÉS 51, Rue de la Croix de Pierre 1050 Bruxelles TEL: +32 473 505 388 www.batiot.eu	<b>Objet du plan:</b> Plan R-1  <b>Phase:</b> Situation projetée	<b>N° de plan:</b> 17/24  <b>Format:</b> A3	<b>Echelle:</b> 1/100  <b>Index:</b> -	<b>Date du plan:</b> Mai 2021	<b>Date Index:</b>
---	-----------------------------	---	--	---	--	-------------------------------	--------------------



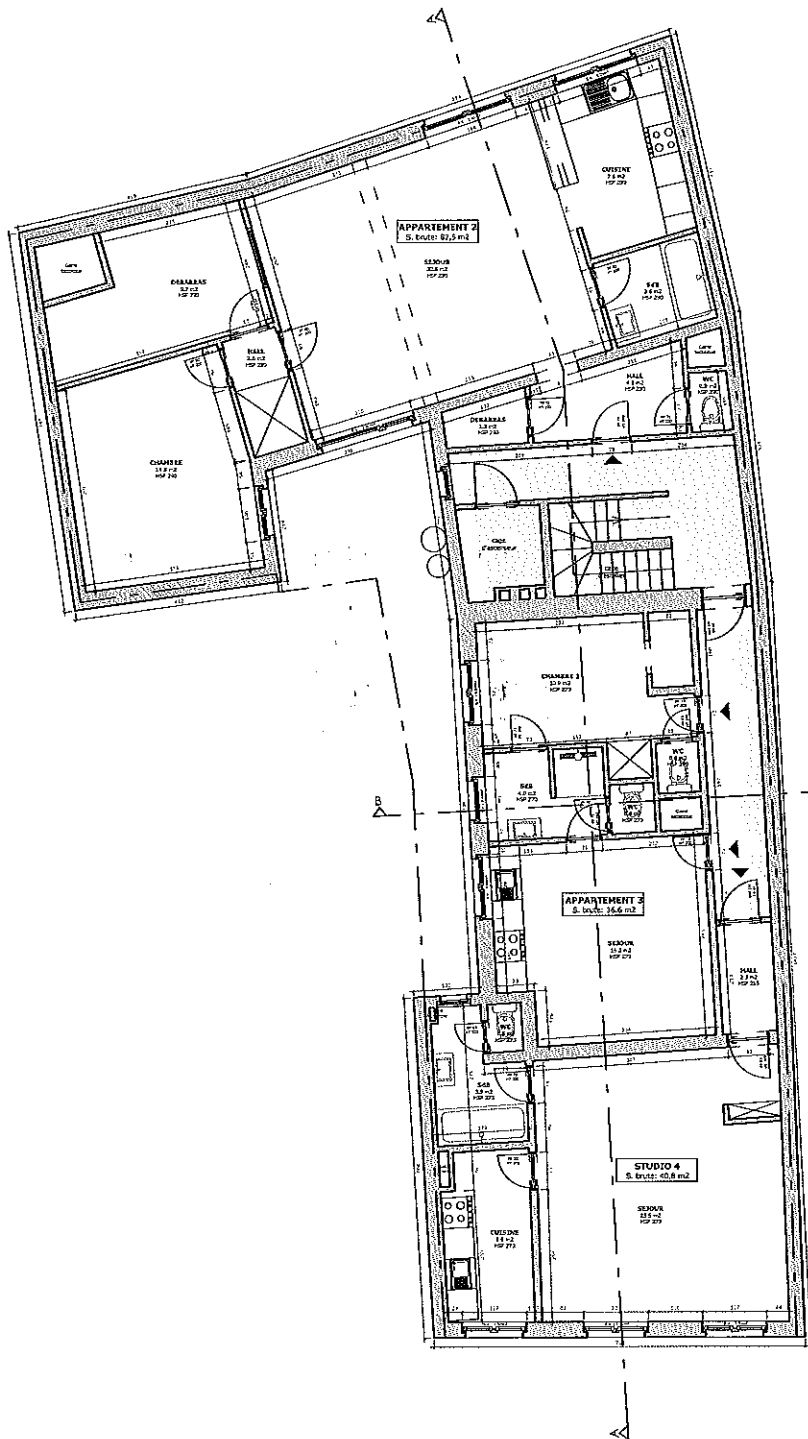
<b>Projet:</b> Petit Boucher 33/35 Petite rue des Bouchers, 33/35 1000, Bruxelles	<b>Maître de l'ouvrage:</b>	<b>Architecte:</b> <b>BATJOT</b> 51, Rue de la Croix de Pierre 1050 Bruxelles TEL: +32 473 505 388 www.batjot.eu	<b>Objet du plan:</b> Plan Rdc  <b>Phase:</b> Situation projetée	<b>N° de plan:</b> 18/24  <b>Format:</b> A3	<b>Echelle:</b> 1/100  <b>Index:</b> -	<b>Date du plan:</b> Mai 2021  <b>Date Index:</b>
---	-----------------------------	---	--	---	--	---



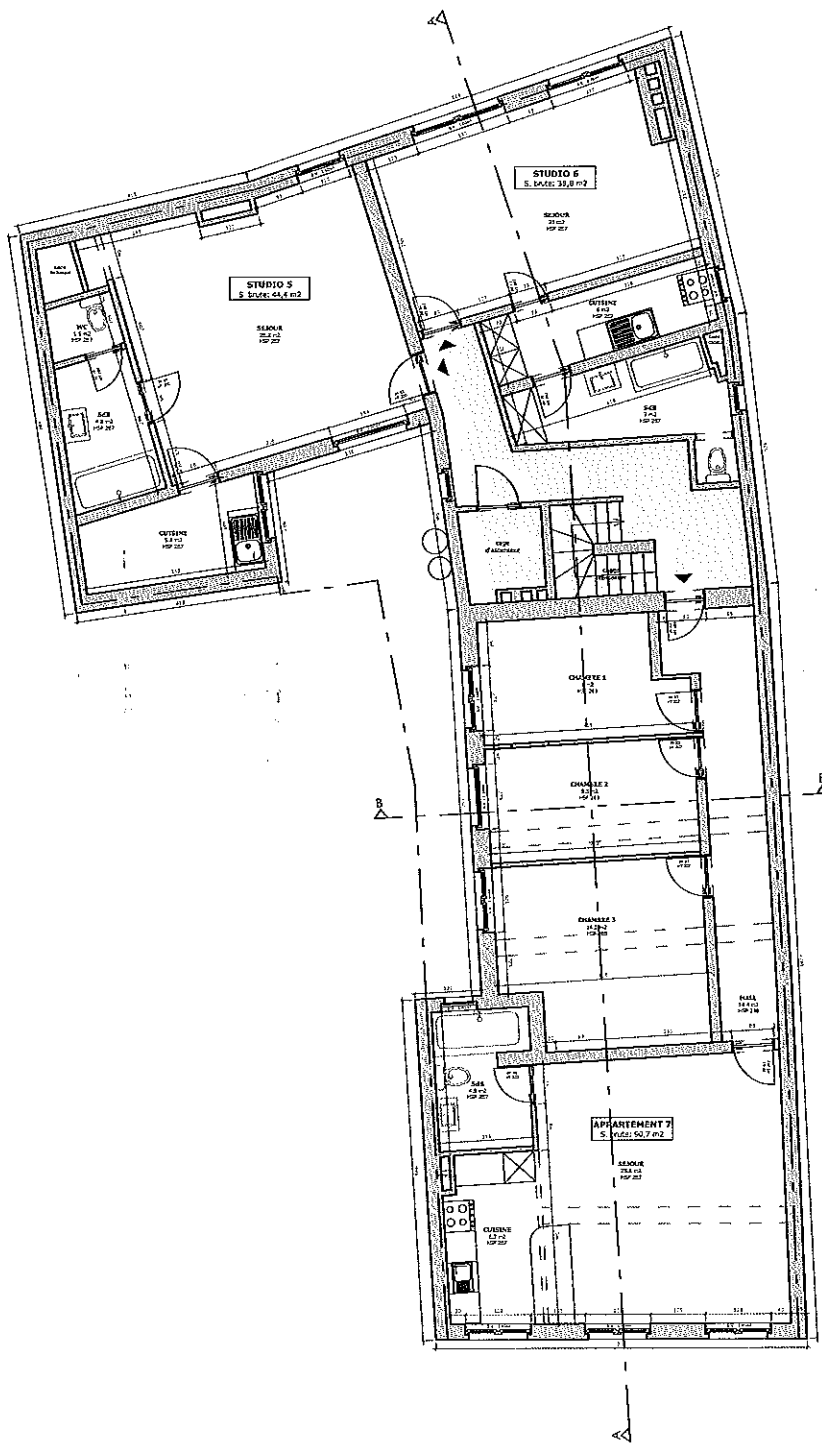
<b>Projet:</b> Petit Boucher 33/35 Petite rue des Bouchers, 33/35 1000, Bruxelles	<b>Maitre de l'ouvrage:</b>	<b>Architecte:</b> <b>BATIOT</b> ARCHITECTURES 51, Rue de la Croix de Pierre 1060 Bruxelles TEL: +32 473 505 388 www.batiot.eu	<b>Objet du plan:</b> Plan demi niveau  <b>Phase:</b> Situation projetée	<b>N° de plan:</b> 19/24  <b>Format:</b> A3	<b>Echelle:</b> 1/100  <b>Index:</b> -	<b>Date du plan:</b> Mai 2021  <b>Date Index:</b>
---	-----------------------------	--	--	---	--	---



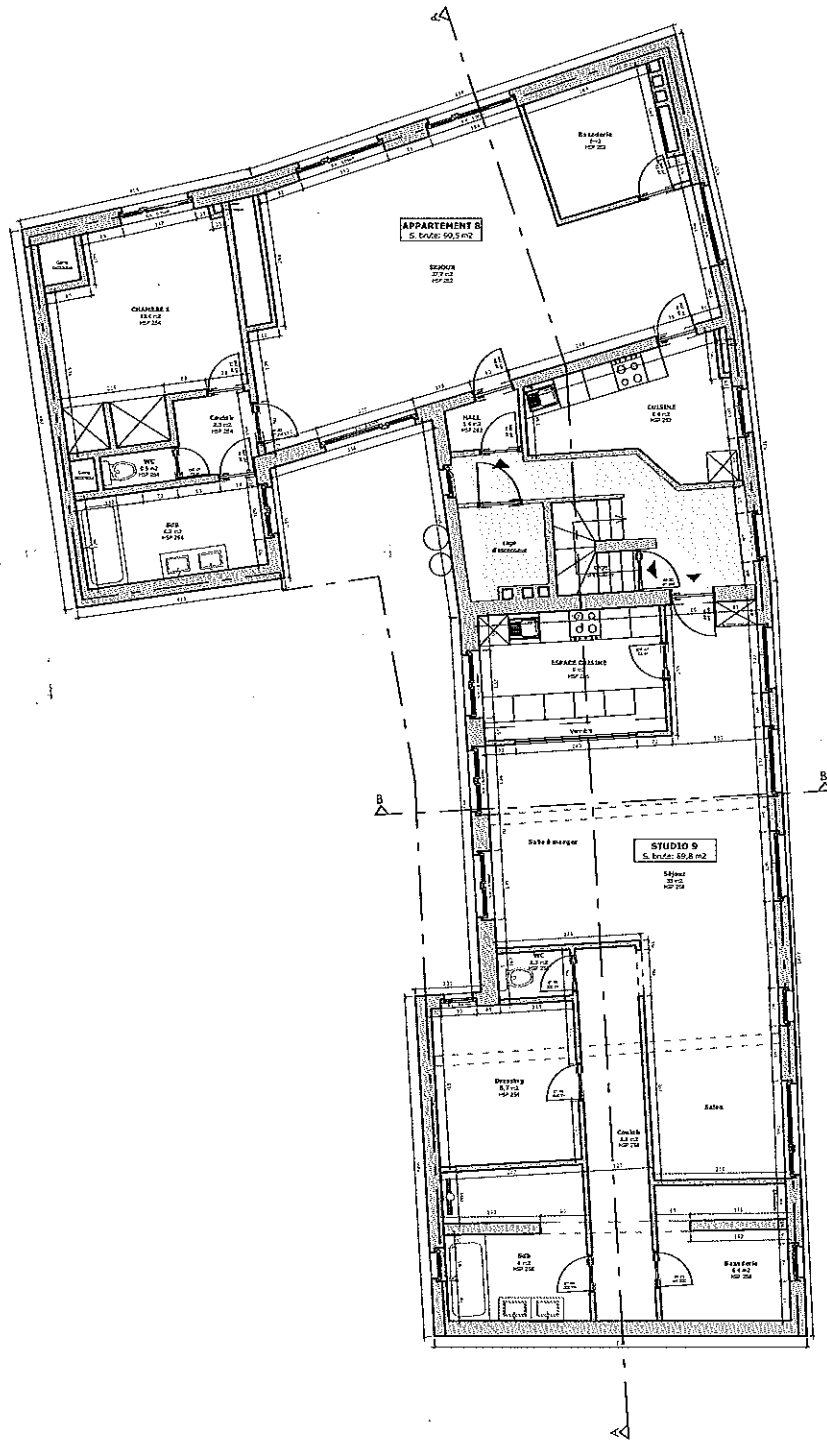
<b>Projet:</b> Petit Boucher 33/35 Petite rue des Bouchers, 33/35 1000, Bruxelles	<b>Maître de l'ouvrage:</b>	<b>Architecte:</b> <b>BATIOT</b> S. C. B. T. I. O. T. 51, Rue de la Croix de Pierre 1050 Bruxelles TEL: +32 473 505 388 WWW.BATIOT.BE	<b>Objet du plan:</b> Plan R+1	<b>N° de plan:</b> 20/24	<b>Echelle:</b> 1/100 <b>Index:</b> -	<b>Date du plan:</b> Mai 2021	<b>Format:</b> A3	<b>Situation projetée</b>	<b>Phase:</b>	<b>Date Index:</b>	
---	-----------------------------	---	--------------------------------	--------------------------	--	-------------------------------	-------------------	---------------------------	---------------	--------------------	--



<b>Projet: Petit Boucher 33/35</b> Petite rue des Bouchers, 33/35 1000, Bruxelles	<b>Maître de l'ouvrage:</b>	<b>Architecte:</b> <b>BATIOU</b> ARCHITECTURE 51, Rue de la Croix de Pierre 1050 Bruxelles TEL: +32 473 505 388 www.batiou.eu	<b>Objet du plan:</b> Plan R+2 Phase:	<b>Situation projetée</b>	<b>N° de plan:</b> 21/24 <b>Format:</b> A3	<b>Echelle:</b> 1/100 <b>Index:</b> -	<b>Date du plan:</b>	<b>Date Index:</b>
---	-----------------------------	---	---	---------------------------	---	--	----------------------	--------------------



<b>Projet: Petit Boucher 33/35</b> Petite rue des Bouchers, 33/35 1000, Bruxelles	<b>Maître de l'ouvrage:</b>	<b>Architecte:</b> <b>BATIOU</b> 51, Rue de la Croix de Pierre 1050 Bruxelles TEL: +32 473 505 388 www.batiou.eu	<b>Objet du plan:</b> Plan R+3  <b>Phase:</b> Situation projetée	<b>N° de plan:</b> 22/24  <b>Echelle:</b> 1/100  <b>Format:</b> A3  <b>Index:</b> -	<b>Date du plan:</b> Mai 2021  <b>Date Index:</b> -
---	-----------------------------	---	--	---	---



<b>Projet: Petit Boucher 33/35</b> Petite rue des Bouchers, 33/35 1000, Bruxelles	<b>Maître de l'ouvrage:</b>	<b>Architecte:</b> <b>BATIOT</b> 51, Rue de la Croix de Pierre 1050 Bruxelles TEL: +32 473 506 388 www.batiot.eu	<b>Objet du plan:</b> Plan R+4 <b>Phase:</b> Situation projetée <b>N° de plan:</b> 23/24 <b>Echelle:</b> 1/100 <b>Date du plan:</b> Mai 2021 <b>Date Index:</b> -
---	-----------------------------	---	--



