

Dossier :	Répertoire n° 2025/
Acte de base - ROI	Date : 18/04/2025
Perception proposée :	Drt d'écriture : 50,00 €
Droits → 50,00 €	
Annexe(s) → 100,00 €	

**Acte de base
Résidence « LIBERT »
à 1390 Grez-Doiceau, chaussée de Jodoigne 24**

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ

Le dix-huit avril

Par devant nous, **Stéphanie LAUDERT**, notaire à la résidence de Walhain.

A COMPARU

Monsieur _____, né à _____ le _____, _____, numéro national _____, domicilié à _____.
Dénommée ci-après « **le comparant** ».

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

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

L'association des copropriétaires sera dénommée « ACP Résidence LIBERT » et aura son siège dans l'immeuble soit à **1390 Grez-Doiceau, chaussée de Jodoigne 24**.

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

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

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

EXPOSE PREALABLE

Description de l'immeuble

Lequel comparant, préalablement aux statuts de copropriété de l'immeuble, objets des présentes, nous déclare qu'il est propriétaire de l'immeuble suivant :

COMMUNE DE GREZ-DOICEAU – 1^E DIVISION

Une maison de commerce, sur et avec terrain, sis Chaussée de Jodoigne numéro 24, cadastrée ou l'ayant été selon titre, section A, numéro 342/G partie pour une superficie de trois ares septante-six centiares (3a 76ca) et suivant extrait de matrice cadastrale

récent section A, numéro 0342HP0000, d'une superficie de trois ares soixante-deux centiares (3 a 62 ca).

Le revenu cadastral non indexé du bien est de trois mille quatre cent quatre-vingt-deux euros (3.482,00 €).

Ci-après dénommé « **le(s) bien(s)** ».

Origine de Propriété

A l'origine, Monsieur _____ est devenu propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis avec _____ pour compte de la communauté existant entre eux, aux termes d'un acte reçu par Prosper Hourdeau, alors notaire à Wavre, le 29 juin 1990, transcrit à l'ancien bureau des hypothèques de Nivelles 2, le 13 juillet 1990, volume 3590 numéro 1.

Les époux _____ ont divorcé par jugement prononcé et transcrit dans les registres de l'état civil le 13 février 2023.

Aux termes d'un acte de partage reçu par le notaire Benoit Colmant, à Grez-Doiceau, le 16 septembre 2024, transcrit au bureau sécurité juridique d'Ottignies, sous la référence 47-T-02/10/2024-07090, le bien prédécrit a été attribué à Monsieur _____, prénommé, comparant aux présentes.

Servitudes

L'acte du notaire Hourdeau, du 13 juillet 1990, dont question ci-avant contient des conditions spéciales, intégralement reproduite ci-après :

« CONDITIONS SPECIALES

1. *Les tuyaux d'écoulement d'eau de l'immeuble situé 22, chaussée de Jodoigne, sont situés dans l'angle du garage portant le numéro 24 à la chaussée de Jodoigne.
L'acquéreur de l'immeuble numéro 22, s'est engagé à réinstaller dans l'immeuble numéro 22 les compteurs d'eau et d'électricité et leurs conduits se trouvant actuellement dans l'immeuble numéro 24 mais desservant le numéro 22 et ce à ses frais.*
2. *L'acquéreur aux présentes fera boucher à ses frais la porte donnant communication entre le garage et le jardin du numéro 22.
L'acquéreur aura le droit de remplacer la porte entre le bureau et le jardin par des blocs translucides et par un vasistas sur la partie supérieure ; celui-ci aura au maximum cinquante centimètres de haut.
Le vendeur fera boucher à ses frais les autres portes de communication entre les immeubles des numéros 22 et 24.*
3. *Les eaux pluviales de l'arrière de maison du 22, chaussée de Jodoigne, s'écoulent par l'immeuble présentement vendu tandis que les eaux de la toiture de bureau et d'une partie du garage présentement vendus s'écoulent par l'immeuble 22, chaussée de Jodoigne. Cette situation pourra persister.*
4. *Toutes les obligations reprises ci-avant devront être remplies dans les deux mois des présentes.*
5. *Tous les murs sont mitoyens à l'exception de la partie du pignon Est de l'immeuble coté sous le numéro 22 de la chaussée de Jodoigne, non recouverte de bâtiments ; cette partie est privative au bien 22 chaussée de Jodoigne. »*

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

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

Il en est notamment ainsi :

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

Situation administrative du bien

I. Validité de l'existence des logements

Après avoir été expressément interpellé par le notaire soussigné, le propriétaire déclare que :

- la destination actuelle du bien consiste en **1 surface commerciale, 4 unités de logements, et 4 caves** ;
- cette destination est régulière comme confirmé par le Service Urbanisme de la Commune de Grez-Doiceau dans son courriel du 22 février 2025 dont plus ample question ci-après.

Le comparant est avisé de ce qu'eu égard aux principes d'indépendance et de cumul des polices administratives, la régularité urbanistique du bien vendu 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.

II. Informations spécialisées : mentions et déclarations imposées par le CoDT (art. D.IV.99 et 100)

1. Urbanisme

1.1. Préambule

Le comparant et les futurs copropriétaires sont informés de ce que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissantes au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB...) qui forment leur statut administratif.

Ceci exposé, il est rappelé comme de droit que :

- aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;
- il existe des règles relatives à la péremption des permis ;
- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

Le comparant déclare avoir connaissance des dispositions du Code de développement territorial (CoDT).

Enfin, le notaire rappelle ce qui suit à propos de son intervention :

- son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle du comparant ;
- elle intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information, disponibles ;
- elle ne porte ni sur les questions juridiques excentrées du contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles le notaire invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (jurisconsulte ou administration et/ou architecte, géomètre-expert...)

1.2. Information circonstanciée

A l'effet de fournir au comparant et aux futurs copropriétaires les informations prévues par le CoDT, la Commune de Grez-Doiceau a transmis les renseignements

prévus par les articles D.IV.97 et D.IV.99 du CoDT par courrier daté du 25 mars 2025, ci-après textuellement reproduit :

« *Bien sis Chaussée de Jodoigne, 24 à 1390 Grez-Doiceau cadastré le division, section A n°342H et appartenant au propriétaire suivant : Monsieur* .

Bien sis en zone d'habitat, au Plan de secteur Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par A.R. du 28/03/1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Bien sis dans l'aire de centre urbain (minimum 20 logements/ha), au Schéma de développement communal adopté définitivement par le Conseil communal de Grez-Doiceau du 29/12/2009 (entrée en vigueur le 27/04/2010), et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

Application des articles 419 et 422 du GRU : néant

Permis d'urbanisation : néant

Périmètres du site : Site à réaménager : néant

Périmètre de remembrement urbain : néant

Revitalisation urbaine : néant

Rénovation urbaine : néant

Guide communal d'urbanisme : Règlement concernant la protection des arbres et des espaces verts du 16/ 12/2014

Situation urbanistique après 01/01/1977 :

Permis d'urbanisme :

- PU/1990/2498 relatif à un permis d'urbanisme pour « La transformation d'une habitation », délivré le 17/12/1990 - Demandeur : Monsieur

- PU/1992/2630 relatif à un permis d'urbanisme pour « Transformer le bâtiment avec rez de chaussée commercial », délivré le 20/01/1992 - Demandeur : Monsieur

- PU/2013/6728 relatif à un permis d'urbanisme pour « Diverses régularisations et transformation d'un immeuble mixte », délivré le 27/02/2015 - Demandeur : Monsieur

- Déclaration urbanistique n° PU/2016/7183 relatif à la modification de baies délivré le 10/06/2016 - Demandeur : Monsieur

- PU/2020/7894 relatif à un permis d'urbanisme pour la « mise en place d'une nouvelle enseigne Polyclinique », délivré le 06/11/2020 - Demandeur :

- Division : néant*
- Certificat d'urbanisme n° 2 : néant*
- Infraction urbanistique : néant*
- Insalubrité logement : néant*

Inventaire régional du patrimoine (ex-Inventaire du patrimoine culturel immobilier) : Néant

Bien pastillé : Néant

Carte archéologique (COPAT, art. 13) : Oui. A titre d'information : bien(s) immobilier(s) bâti(s) ou non bâti(s) visé(s) à la carte archéologique visée à l'article 13 du même Code wallon du patrimoine

Liste de sauvegarde (COPAT, art. 15) : Néant

Bien classé (COPAT, art. 16) : Néant

Zone de protection autour d'un bien classé ou inscrit dans la zone de sauvegarde (CoPAT, art. 21) : néant

Arbres/haies remarquables : néant

Périmètre des zones vulnérables (art. D.IV.57.2° à 4°) :

Risque d'accident majeur : néant

Zone inondable : aléa faible

Axe de ruissellement : néant

Risque éboulement versant : Néant

Cavité souterraine d'intérêt scientifique : néant

Contrainte géotechnique majeure / Zone humide d'intérêt biologique : néant

Plan relatif à l'habitat permanent : néant

Statut de la voirie : Communal, Chemin/sentier inexistant

Équipement de la voirie : Le bien bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux

Servitude en sous-sol : Aucune conduite souterraine

Egout : zone PASH : Régime d'assainissement collectif

Egout équipement : Voirie égouttée

Egout : autorisation : Néant: tout bâtiment situé le long d'une voirie équipée d'un égout doit y être raccordé avec autorisation écrite préalable du Collège communal. Si le bâtiment est déjà raccordé mais n'a pas fait l'objet de l'autorisation précitée (reprise au registre Egout débutant en 1977), une régularisation devra être sollicitée. Le propriétaire devra alors prouver que le raccordement est effectif et conforme au Code de l'Eau. Si le bien n'est pas encore raccordé, une demande d'autorisation et la réalisation de raccordement sont obligatoires (cfr infraction - art. D.395 du Code de l'Eau)

Natura 2000 : Néant

Permis d'environnement/Permis unique : Néant

Une cession doit être effectuée conjointement par les vendeurs et les acquéreurs au moyen du formulaire SPW de cession du permis (<https://permis-environnement.spw.wallonie.besites/permisonweb/files/media-document-07/3-Cession.pdf>) à renvoyer en 4 exemplaires à l'administration communale.

Banque de données gestion de sols (CoDT, art. D.IV.97-8°) Néant

Alignement obligatoire : Plan d'alignement approuvé par AR en date du 19/03/1968

Emprise : Néant

Expropriation prévue : Néant

Droit de préemption : Le bien n'est pas soumis au droit de préemption».

Pour le surplus, afin de se conformer au prescrit légal de l'article D.IV.99 du CoDT, le comparant déclare qu'à sa connaissance, sur base des données disponibles sur le site du géoportail de la Wallonie, le bien :

1° n'est pas visé par un projet de modification du plan de secteur ;

2° n'est pas soumis à l'application de guides régionaux d'urbanisme.

3° est visé par un schéma de développement pluricommunal, ou un projet de schéma de développement pluricommunal ou de schéma communal, un projet de guide communal d'urbanisme ou d'un permis d'urbanisation.

4° n'est pas repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;

5° n'est pas :

a) situé dans un des périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 ;

b) inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine (CoPat) ;

c) classé en application de l'article 196 du même CoPat ;

d) situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du même CoPat;

e) **est** localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visés à l'article 233 du CoPat ; mais n'est pas repris comme site archéologique.

6° bénéficie d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;

7° n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ;

8° n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000 ;

9° ne comporte pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;

10° n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

1.3. Division – lotissement

Pas d'application.

1.4. Permis

Outre ce qui est renseigné ci-avant dans le courrier de la Commune de Grez-Doiceau, le comparant déclare que le bien n'a pas fait l'objet d'autre permis de lotir, permis d'urbanisation, ni d'un autre permis de bâtir et d'urbanisme et d'urbanisme de constructions groupées, délivrés après le 1er janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans, ni d'un certificat de patrimoine valables ; qu'en conséquence aucun autre engagement n'est pris par le comparant quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir ces actes et travaux sur le bien objet des présentes.

1.5. Situation existante – infraction

Le comparant déclare encore à propos du bien que :

- s'agissant de la situation existante, il n'a pas réalisé ou maintenu des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, – de sorte qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé –, et garantit la conformité urbanistique du bien dans les limites requises par la loi. S'agissant de la période antérieure à celle-ci, le comparant déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

Le comparant déclare que l'immeuble objet des présentes est actuellement composé **d'une surface commerciale et 4 logements, outre les caves**. Il déclare qu'à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard.

A cet égard, interrogée par le notaire Laudert soussigné, Madame Patricia Flemal, du service Urbanisme de la Commune de Grez-Doiceau, a confirmé, par courriel du 22 février 2025 ce qui suit :

« Vous indiquez dans votre e-mail que votre client souhaite diviser juridiquement l'immeuble de rapport en 1 commerce et 4 logements et souhaitez savoir si cette affectation est bien régulière du point de vue urbanistique.

*Un permis d'urbanisme a été octroyé par le Collège communal le 27/02/2015 pour la régularisation de diverses transformations et la transformation d'un immeuble mixte (1 commerce et 4 appartements), le commerce étant situé au rez-de-chaussée, les appartements 1 et 2 au 1er étage et les appartements 3 et 4 au deuxième étage. **L'affectation est donc bien conforme urbanistiquement**.(...). »*

- s'agissant de la situation future, le comparant ne prend aucun engagement quant aux projets des futurs copropriétaires.

2. Environnement - gestion des sols.

2.1. Permis d'environnement

Le comparant déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) ni ne contient d'établissement de classe 3, de sorte

qu'il n'y a pas lieu de faire application et mention aux présentes de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement.

2.2. Gestion des sols

2.2.1. Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 10 février 2025 énonce ce qui suit :

« *Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :*

- *Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3) ? :*

Non

- *Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? :*

Non

Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols.

(...) »

Le comparant reconnaît qu'il a été informé du contenu de l'extrait conforme, préalablement à la signature du présent acte.

2.2.2. Déclaration de non-titularité des obligations

Le comparant confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret.

2.2.3. Déclaration de destination

1) Destination

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au bien vendu, le comparant déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : Résidentiel.

2) Portée

Au surplus, le comparant déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que le prix de vente des lots sera fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté. En conséquence, seuls les futurs copropriétaires devront assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'ils entendent assigner au bien.

2.2.4. Information circonstanciée

Le comparant déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme précité.

3. Autres réglementations

3.1. Expropriation – Monuments/Sites.

Le comparant déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

3.2. Droit de préemption.

Le comparant déclare que le bien :

- n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel ;

- n'est pas grevé d'un droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire résultant des dispositions du CoDT et de la loi sur le bail à ferme ;

- n'est pas grevé du droit de préemption régional fondé sur l'article D.358 du Code Wallon de l'Agriculture.

3.3. Zones inondables.

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le comparant déclare qu'à sa connaissance le bien objet des présentes se trouve dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone **d'aléa faible** d'inondation par débordement de cours d'eau, pas dans une zone à risque en matière de ruissellement.

3.4. Code Wallon de l'Habitat durable – détecteurs incendie

Le comparant déclare avoir connaissance de :

- l'exigence d'un permis de location à obtenir auprès du Collège communal, pour les catégories de logements suivants :

a) les logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages,

b) les petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas vingt-huit mètres carrés (28 m²),

c) les bâtiments non initialement destinés à l'habitation mais utilisés aux fins de logement, dans les trois cas, pour peu qu'ils soient loués ou mis en location à titre de résidence principale,

d) ainsi qu'aux petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant (Kots, ...); à moins, pour chacun des cas qui précèdent, que le bailleur y ait établi sa résidence principale et qu'ils soient loués à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens ne dépasse pas quatre personnes ;

- de l'obligation d'équiper le bien vendu de détecteurs d'incendie en parfait état de fonctionnement et certifiés par BOSEC (un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à 80 m², en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors).

- ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité d'ordonner des mesures conservatoires ou l'exécution de travaux ou de déclarer l'interdiction d'accès ou l'inhabitabilité du logement concerné.

3.5. Citerne à mazout – citerne à gaz

Le comparant a déclaré que ne se trouve dans l'immeuble objet des présentes ni citerne à mazout de 3.000 litres ou plus, ni citerne de gaz.

A cet égard, le comparant déclare que l'immeuble est raccordé au gaz de ville.

3.6. Dossier d'intervention ultérieure

Il est ici rappelé qu'en vertu de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles, tout propriétaire qui fait effectuer dans son immeuble des travaux de construction, de transformation ou de rénovation, en même temps ou successivement, est tenu de faire appel à un « coordinateur de chantier » chargé de constituer un « dossier d'intervention ultérieure » contenant les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs.

Sur interpellation du notaire instrumentant, le comparant a déclaré qu'il a été effectué dans le bien vendu, depuis le 1^{er} mai 2001, des actes et travaux qui rentrent dans le champ d'application de cet arrêté royal, et il s'engage à remettre le dossier d'intervention ultérieure relatif aux parties privatives à chacun des acquéreurs de ces lots, et à remettre celui relatif aux parties communes au syndic.

3.7. CertIBEau

Le comparant déclare :

- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1er juin 2021 ;

- ne pas avoir demandé de CertIBEau et

- qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

Le comparant est informé que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire.

3.8. Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)

Le notaire soussigné a attiré l'attention du comparant sur :

- la nécessité de vérifier sur le site internet du CICC (<https://www.klim—cicc.be>) la présence de toutes conduites et canalisations souterraines dans le bien, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

- l'obligation de notifier à Fluxys SA, avenue des Arts, 31 à 1040 Bruxelles, tous travaux prévus à proximité directe d'une canalisation, et ce dès la phase de conception.

DEPOT AU RANG DES MINUTES

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

- le courriel reçu du Service Urbanisme de la Commune de Grez-Doiceau en date du 22 février 2025 confirmant la régularité urbanistique des 4 logements et d'une surface commerciale;

- un tableau des quotités avec les plans y annexés dressé le 30 octobre 2024 par Etienne Herin, dont les bureaux se trouvent à 1300 Limal (Wavre), place Albert Premier, 2, qui restera ci-annexé après avoir été lu partiellement, commenté, daté et signé par le comparant et nous notaire, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte;

- le règlement d'ordre intérieur dûment signé et paraphé par le comparant et nous notaire.

Ces plans dont le comparant demande la transcription, ont été déposés à l'Administration de la Documentation patrimoniale sous la référence **25037/10678**.

ACTE DE BASE

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

Chapitre I. Description de l'ensemble immobilier mis sous le régime de la copropriété forcée

1. Description de l'ensemble immobilier

COMMUNE DE GREZ-DOICEAU – 1^e Division

Un immeuble mixte sur et avec terrain, sis Chaussée de Jodoigne numéro 24, cadastrée ou l'ayant été selon titre, section A, numéro 342/G partie pour une superficie de trois ares septante-six centiares (3a 76ca) et suivant extrait de matrice cadastrale récent section A, numéro 0342HP0000, d'une superficie de trois ares soixante-deux centiares (3 a 62 ca).

Tel que mieux décrit ci-avant.

2. Mise sous le régime de la copropriété forcée

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

- d'une part, en parties privatives appelées "commerce", "appartement", "cave", de manière générale "lot privatif" qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire ;

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

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

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

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

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

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

1. Généralités - précadastration

L'immeuble est divisé en 9 lots privatifs :

- Les caves numérotées de 1 à 4 ainsi que la surface commerciale dénommée « commerce » sont situés au rez-de-chaussée ;
- Les appartements numérotés « 1 » et « 2 » sont situés au premier étage ;
- Les appartements numérotés « 3 » « 4 » sont situés au second étage ;

En vue de la mise sous régime de copropriété d'une partie du bien prédécrit, le comparant a requis le géomètre Herin, précité, d'établir le rapport de quotités qui a été dressé le 30 octobre 2024.

Les identifiants parcellaires suivants ont été attribués aux parties communes et aux 9 entités privatives plus amplement décrites ci-dessous :

- Pour les parties communes : **25037 A 342 L P0000**
- Pour la cave dénommée C1 : **25037 A 342 L P0005**
- Pour la cave dénommée C2 : **25037 A 342 L P0006**
- Pour la cave dénommée C3 : **25037 A 342 L P0007**
- Pour la cave dénommée C4 : **25037 A 342 L P0008**
- Pour le commerce : **25037 A 342 L P0009**
- Pour l'APPARTEMENT dénommé A1 : **25037 A 342 L P0001**
- Pour l'APPARTEMENT dénommé A2: **25037 A 342 L P0002**
- Pour l'APPARTEMENT dénommé A3 : **25037 A 342 L P0003**
- Pour l'APPARTEMENT dénommé A4 : **25037 A 342 L P0004**

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

Les parties privatives de l'immeuble sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans ci-annexés. Les quotes-parts dans les parties communes sont fixées conformément au tableau des quotités ci-joint.

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE

Le COMMERCE, figurée sous teinte vert d'eau au plan de géomètre prévanté, comprenant:

- a) en propriété privative et exclusive : la surface commerciale proprement dite avec sa porte, un wc et deux locaux techniques,
 b) en copropriété et indivision forcée : deux mille sept-cent et un/dixmillièmes (2.701/10.000^e) indivis des parties communes dont le terrain.
 ⇒ repris sous l'identifiant parcellaire cadastral réservé **25037 A 342 L P0009**.

La CAVE dénommée C1, figurée sous teinte bleue ciel au plan de géomètre prévanté, comprenant:

- a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte,
 b) en copropriété et indivision forcée : nonante-huit/dixmillièmes (98/10.000^e) indivis des parties communes dont le terrain.
 ⇒ repris sous l'identifiant parcellaire cadastral réservé **25037 A 342 L P0005**.

La CAVE dénommée C2, figurée sous teinte bleue pastel au plan de géomètre prévanté, comprenant:

- a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte,
 b) en copropriété et indivision forcée : septante-deux/dixmillièmes (72/10.000^e) indivis des parties communes dont le terrain.
 ⇒ repris sous l'identifiant parcellaire cadastral réservé **25037 A 342 L P0006**.

La CAVE dénommée C3, figurée sous teinte rose au plan de géomètre prévanté, comprenant:

- a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte,
 b) en copropriété et indivision forcée : soixante-cinq/dixmillièmes (65/10.000^e) indivis des parties communes dont le terrain.
 ⇒ repris sous l'identifiant parcellaire cadastral réservé **25037 A 342 L P0007**.

La CAVE dénommée C4, figurée sous teinte vert kaki au plan de géomètre prévanté, comprenant:

- a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte,
 b) en copropriété et indivision forcée : soixante-cinq/dixmillièmes (65/10.000^e) indivis des parties communes dont le terrain.
 ⇒ repris sous l'identifiant parcellaire cadastral réservé **25037 A 342 L P0008**.

AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE

L'APPARTEMENT dénommé A1 figuré sous teinte jaune au plan de géomètre prévanté, est composé :

- a) en propriété privative et exclusive : un séjour avec cuisine ouverte, deux chambre, et une salle de bains ;
 b) en copropriété et indivision forcée : mille neuf cent quarante-quatre/dixmillièmes (1.944/10.000^e) indivis des parties communes dont le terrain.
 ⇒ repris sous l'identifiant parcellaire cadastral réservé : **25037 A 342 L P0001**.

L'APPARTEMENT dénommé A2 figuré sous teinte orange au plan de géomètre prévanté, est composé :

- a) en propriété privative et exclusive : un séjour avec cuisine ouverte, deux chambre, et une salle de bains ;
 b) en copropriété et indivision forcée : mille trois cent nonante-six/ dixmillièmes (1.396/ 10.000^e) indivis des parties communes dont le terrain.

⇒ repris sous l'identifiant parcellaire cadastral réservé : **25037 A 342 L P0002.**

<p>AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE</p>

L'APPARTEMENT dénommé A3 figuré sous teinte bleue au plan de géomètre prévanté, est composé :

a) en propriété privative et exclusive : un séjour avec cuisine ouverte, deux chambre, et une salle de bains ;

b) en copropriété et indivision forcée : mille neuf cent nonante / dixmillièmes (1.990/ 10.000^e) indivis des parties communes dont le terrain.

⇒ repris sous l'identifiant parcellaire cadastral réservé : **25037 A 342 L P0003.**

L'APPARTEMENT dénommé A4 figuré sous teinte rose au plan de géomètre prévanté, est composé :

a) en propriété privative et exclusive : un séjour avec cuisine ouverte, deux chambre, et une salle de bains ;

b) en copropriété et indivision forcée : mille six cent soixante-neuf/ dixmillièmes (1.669/ 10.000^e) indivis des parties communes dont le terrain.

⇒ repris sous l'identifiant parcellaire cadastral réservé : **25037 A 342 L P0004.**

3. 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, sur la base du rapport motivé, établi par Etienne Herin, précité, le 30 octobre 2024. L'ouvrage principal utilisé pour le calcul des surfaces nettes est le Code de mesurage des surfaces, applicable aux immeubles bâtis, élaborés par l'OBGE (Ordre Belge des Géomètres-Experts).

Conformément à ce rapport, pour déterminer cette valeur, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque), sans qu'il ait été tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement du lot privatif ou des modifications effectuées au terrain.

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

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

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.

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

1) Sol et sous-sol

Toute la parcelle bâtie et non bâtie et le terrain en sous-sol, en ce compris les fondations, le soubassement et le vide ventilé 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. De manière générale, la structure portante (murs, planchers et charpente) sont communs.

3) Murs intérieurs séparant les lots privatifs

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

4) Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

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

5) Murs intérieurs d'un lot privatif

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

6) Murs – revêtements et enduits

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

7) Plafonds et planchers – gros-œuvre

Le gros-œuvre des sols, des murs porteurs et plafonds 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

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

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

11) Façades

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

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

12) Escaliers

Les escaliers situés en dehors des lots privatifs sont communs. Ils le sont dans toutes leurs 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, mais tout ce qui en constitue l'accessoire comme la cage d'escalier, la rampe, les balustrades ; il en est de

même pour les paliers qui relient les volées et les armatures qui délimitent la cage dans laquelle se déroule l'escalier.

13) Canalisations – raccords généraux

Les descentes d'eaux pluviales, le réseau d'égouts et ses accessoires, les raccords 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,...) desservant, par exemple, l'entrée, les halls, les escaliers, les dégagements du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, l'accès aux caves, les locaux et les parties communes en général.

Est également commun le circuit de télédistribution.

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

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

15) Locaux à usage commun

Sont également parties communes l'entrée commune au rez-de-chaussée, le hall, les dégagements et paliers; en rez-de-chaussée, la porte, l'accès vers les caves, les locaux destinés aux poubelles et compteurs électriques, à la chaufferie et aux compteurs d'eau et de gaz. Il est établi que ce ou ces locaux doivent conserver leur affectation.

16) Balcons et terrasses

Néant.

17) Jardins

Néant.

18) Ascenseurs

Néant.

19) Chauffage central

Chaque lot privatif dispose de son système de chauffage individuel et est privatif.

Les canalisations et les radiateurs à l'usage exclusif des lots privatifs sont privatifs.

20) Présomption

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

21) Murs de clôture

Les murs de clôture, ou leur mitoyenneté, sont communs. Il faut y assimiler les 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, 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 ou paliers communs aux divers lots privatifs sont privatives, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie de leur face extérieure.

5. Modification éventuelle à l'acte de base

1) Avant la première cession d'un lot privatif

Le comparant déclare réserver à son profit exclusif le droit de modifier les statuts de copropriété ou le règlement d'ordre intérieur avant la première vente d'un lot privatif.

2) Autres hypothèses

Pour toutes autres causes que celle énoncée ci-avant, le comparant devra obtenir l'accord de l'assemblée générale de l'association des copropriétaires, statuant à la majorité requise.

Le syndic pourra valablement représenter l'association des copropriétaires afin d'exécuter la décision de l'assemblée générale, sans qu'il doive justifier de ses pouvoirs à l'égard du bureau de l'Administration générale de la Documentation Patrimoniale compétent.

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 non-paiement de ces charges ;
- les dispositions relatives aux assurances.

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

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

Chapitre II. Description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes

Article 2. - Destination des lots privatifs

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

Les appartements sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement.

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire d'un lot privatif, d'une profession libérale ou d'une activité professionnelle dans le secteur des services doit, le cas échéant, faire l'objet d'une autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée et par mail quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

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

Un permis d'urbanisme peut être introduit par le propriétaire concerné en vue de changer l'affectation de son lot, sans devoir obtenir l'accord de la copropriété.

Article 3. - Jouissance des parties privatives

a) Principes

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

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

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

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

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

Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible et éviter tout bruit audible à l'extérieur de leur lot entre 23 heures et 7 heures du matin.

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

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

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

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

b) Accès au toit

L'accès au toit est interdit, sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture. Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée

générale statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

c) 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.

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.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres et façades, ni réclames, linges et autres objets quelconques.

b) Fenêtres, châssis et vitres

Le remplacement des fenêtres, châssis et vitres 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) Publicité

Il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble, sous la réserve ci-après.

Le propriétaire du commerce pourra placer toute enseigne ou logo à charge pour lui d'obtenir les autorisations communale et urbanistiques nécessaires et de faire assurer tous les risques d'accident. S'il s'agit d'enseignes lumineuses, elles ne pourront pas être clignotantes et devront rester d'une couleur sobre (blanc chaud). Ils sont également autorisés à apposer de la publicité sur la façade/vitrine de l'immeuble.

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

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

Chacun des occupants dispose d'une boîte aux lettres dans l'entrée 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.

d) Location

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

La location ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement et du règlement d'ordre intérieur, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

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

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

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

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

e) Caves

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

Un propriétaire peut toujours échanger sa cave avec celle d'un autre propriétaire, par acte soumis à la transcription, mais **chaque appartement doit disposer d'une cave à titre d'accessoire.**

f) Garages

néant

g) 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. L'assemblée générale de l'association des copropriétaires décide de l'affectation de ce montant.

h) 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.

i) Interdiction de dépôt de matières dangereuses et autres

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

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

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

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

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

Conformément audit article 3.82, 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 2 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 d'optimisation de l'infrastructure. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué au présent alinéa. Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé.

A peine de déchéance de leurs droits, 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.

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

b) Modifications des parties privatives

Il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots privatifs ou de les réunir totalement ou partiellement, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes (4/5^e) des voix des copropriétaires présents ou représentés et selon les règles en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes.

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

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

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

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

CHAPITRE III - TRAVAUX, RÉPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 6. - Généralités

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

En cas de travaux qui rentrent dans le champ d'application de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, concernant les chantiers temporaires ou mobiles, le dossier d'intervention ultérieure (DIU) sera conservé par le syndic, auprès de qui il pourra être consulté gratuitement par chaque intéressé, sur simple demande.

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" (Buildwise), 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, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif à un mandataire habitant la commune dans laquelle l'immeuble est situé, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux lots privatifs si la chose est nécessaire.

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

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

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

Article 12. – Cour et abords

néant

CHAPITRE IV - CHARGES COMMUNES

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

Les charges communes sont divisées en :

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

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

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

Sont considérées comme charges communes générales :

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

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

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

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

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

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

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

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

Sont considérées comme charges communes particulières :

- les charges dues par certains copropriétaires en raison de l'usage exclusif qu'ils ont d'une partie des parties communes.

Pour ces charges, 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. Les décisions sont préparées par une assemblée générale particulière dont question dans le règlement d'ordre intérieur.

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

Article 14. - Chauffage

Chaque lot privatif dispose de sa chaudière privative.

Article 15. - Eau

Chaque lot privatif, à l'exception des caves, est pourvu d'un compteur 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.

Il n'y a pas de compteur spécifique pour les communs.

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur, sont supportés exclusivement et totalement par ces propriétaires ou occupants.

L'immeuble est pourvu d'un compteur d'eau relative à la bouche d'incendie

Article 16. – Électricité et gaz

L'immeuble est pourvu de compteur pour l'éclairage des parties communes. La consommation totale enregistrée par ce compteur, de même que la location du compteur, 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 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.

Le rez de chaussée dispose de deux compteurs de gaz.

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.

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

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

Article 19. - Recettes au profit des parties communes

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

Article 20. - Modification de la répartition des charges

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 21. - Cession d'un lot

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

Dans la perspective d'un acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, transmet au copropriétaire entrant, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, l'offre d'achat ou la promesse d'achat, les informations et documents suivants que le syndic lui communique sur simple demande dans un délai de 15 jours :

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après ;
- 2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaire ou extrajudiciaire ainsi que les frais de transmission des informations requises par l'article 3.94 §1 et 2 du Code civil ;
- 3° la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété ;
- 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété et les montants en jeu ;
- 5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années ;
- 6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

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

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

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

- 1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Si le copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au point a) du présent article et que la convention sous seing privé ne mentionne pas leur

réception par celui-ci, le notaire requiert le syndic, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

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

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

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

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

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

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il ne pouvait plus jouir des parties communes ; le décompte est établi par le syndic ; la quote-part du lot dans le fonds de roulement est remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant. On entend par "fonds de roulement", la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance ;

2° la quote-part du copropriétaire sortant dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association, sans préjudice à une convention des parties portant sur le remboursement par le cessionnaire au cédant d'un montant égal à cette quote-part ou à une partie de celle-ci. On entend par "fonds de réserve", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture ;

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

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

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

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

e) Frais de transmission des informations

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

f) Arriérés de charges

Lors de la passation de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris

les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant, ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu de l'article 3.94, §§ 1er à 3. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés inscrits antérieurement, hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié une cession de créance.

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

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

g) Privilège

L'association des copropriétaires dispose d'un privilège immobilier sur le lot dans un immeuble ou groupe d'immeubles bâtis pour les charges dues relativement à ce lot. Ce privilège immobilier est limité aux charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent. Il prend rang, sans obligation d'inscription, après le privilège des frais de justice prévu à l'article 17 de la loi hypothécaire, 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 toutes 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 desdits articles et du présent règlement de copropriété, il sera tenu responsable du paiement de tous les arriérés dus par le copropriétaire sortant à l'égard de l'association des copropriétaires, sans préjudice à tous recours qu'il pourrait avoir contre le copropriétaire sortant. Dans ce cas, l'association des copropriétaires ne disposera d'aucun droit qui serait de nature à nuire au copropriétaire entrant.

Article 22. - Fonds de roulement

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

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

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

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

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

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic peut faire appel à une provision supplémentaire dont le montant est

fixé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de 5 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 § 6, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87, § 6, soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

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

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourt de plein droit et sans mise en demeure une indemnité de 50 euros 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 100 euros par jour de retard à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. L'assemblée générale de l'association des copropriétaires décide de l'affectation de ces indemnités.

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

Le syndic peut en outre réclamer une somme complémentaire de 10 euros au premier rappel, de 20 euros au deuxième rappel, de 30 euros à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de 200 euros de frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'association des copropriétaires.

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

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

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de janvier 2025.

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 :

$$\frac{\text{Indemnité} \times \text{indice nouveau}}{\text{Indice de référence}}$$

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

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

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

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

Article 26. - Comptes annuels du syndic

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE V - ASSURANCES-RESPONSABILITÉ DOMMAGES À L'IMMEUBLE

Article 27. - Généralités

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

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

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

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

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

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

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

Article 28. - Types d'assurances

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

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

Cette assurance doit couvrir au moins les périls suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les conflits du travail et les attentats, les dégâts dus à l'électricité, la tempête, la grêle, la pression de la neige, les dégâts des eaux, le bris des vitrages, le recours des

tiers, le chômage immobilier, les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation, les frais de remise en état des jardins et abords et les frais d'expertise.

2° Assurance-responsabilité civile immeuble.

3° Assurance-responsabilité civile du syndic

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

4° Assurance-responsabilité civile du commissaire aux comptes

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

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

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

6° Assurance du personnel salarié

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

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

Article 29. - Biens et capitaux à assurer

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

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

Article 30. - Assurances individuelles complémentaires

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

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

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

Article 31. - Primes et surprimes

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

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

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

Article 32. - Responsabilité des occupants - Clause du bail

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

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

Article 33. - Franchises

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

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

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

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

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

Article 34. - Sinistres - Procédures et indemnités

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

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

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

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

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

5. - L'assemblée générale statue :

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

Toutefois, conformément à l'article 3.88, § 1er, 2°, h), 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 §4.

Dans ce cas visé à l'article 3.88, § 1er, 2°, h), et sauf si la décision est prise à l'unanimité, l'association des copropriétaires doit saisir le juge de paix, dans un délai de 4 mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu. L'action est dirigée contre tous les copropriétaires qui, disposant du droit de vote à l'assemblée générale, n'ont pas approuvé la décision. L'exécution de la décision de l'assemblée générale est suspendue jusqu'à la décision judiciaire passée en force de chose jugée, constatant la légalité de la décision de l'assemblée générale. Dans ce cas, tous les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires de cette action sont toujours à charge de l'association des copropriétaires sans participation des copropriétaires contre lesquels l'action est dirigée. Par dérogation à l'article 1017 alinéa 1^{er} du Code judiciaire, la condamnation aux dépens est toujours prononcée à charge de l'association des copropriétaires.

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. Elle est valablement représentée par le syndic.

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

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.

Sauf dans le cas visé à l'article 3.92 §9 alinéa 5 du Code civil, le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs.

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

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

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

Article 38.- Par un occupant

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

Cette action doit être intentée dans les *deux mois* de la communication de la décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 3.93, §5 l'alinéa 2, 2° du Code civil et *au plus tard dans les quatre mois* de l'assemblée générale.

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

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

Article 40.- Arbitrage

Est réputée non écrite toute clause qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant l'application des articles 3.84 à 3.100 du Livre 3 Code Civil. Cela n'exclut pas l'application des articles 1724 et

suivants du Code judiciaire sur la médiation ni celles des articles 1738 et suivants du Code judiciaire relatifs au droit collaboratif.

CHAPITRE VII.- OPPOSABILITE – INFORMATIONS

Article 41. - Principes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE VIII - CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Article 42 - Conseil de copropriété

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

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

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

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

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

CHAPITRE IX- COMMISSAIRE AUX COMPTES

Article 43.- Commissaires

L'assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaire ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur.

La nomination se fait 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 – ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES – MODE DE CONVOCATION – FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES

Article 44.- Dénomination – Siège-Décision

Cette association est dénommée « ACP Résidence LIBERT ».

Elle a son siège dans l'immeuble.

Tout document émanant de l'association des copropriétaires mentionnera la dénomination, le siège ainsi que le numéro d'entreprise de l'association.

Article 45.- Personnalité juridique - Composition

L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique au moment où sont réunies les deux conditions suivantes :

1° la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins ;

2° la transcription de l'acte de base et du règlement d'ordre intérieur auprès de l'administration générale de la documentation patrimoniale.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à leur quote-part dans les parties communes.

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. Cet écrit est consigné par le syndic dans le registre des procès-verbaux de l'assemblée générale et communiqué par les soins du syndic à chacun de copropriétaire dans le mois.

Article 46.- 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 pourra la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 3.84 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 2:87 à 2:89, 2:97 à 2:102, §1^{er}, 2:106 et 2:147 du Code des Sociétés et des Associations s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

L'acte constatant la clôture de la liquidation doit être notarié et transcrit auprès de l'administration générale de la documentation patrimoniale.

Toutes actions intentées contre les copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans à compter de cette transcription.

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.

Article 47.- Patrimoine de l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet. Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fond de réserve.

Article 48.- Objet

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

Article 49.- Organes de l'association des copropriétaires

1. Assemblée générale des copropriétaires

La composition, le fonctionnement, les pouvoirs de l'assemblée générale sont déterminés dans le règlement d'ordre intérieur sous seing privé.

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 et à chaque copropriétaire.

2. Syndic

Le mode de nomination, l'étendue des pouvoirs et les modalités du mandat du syndic telle que durée, renouvellement, renon sont déterminé dans le règlement d'ordre intérieur sous seing privé.

Cela étant, il est fait appel, par l'assemblée générale des copropriétaires aux soins d'un syndic particulier, choisi ou non parmi les copropriétaires.

CHAPITRE XI - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 50. - Renvoi au Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 3.78 à 3.100 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 51. - 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 52.- Règlement d'ordre intérieur

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

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

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

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

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

CHAPITRE XII.- DISPOSITIONS TRANSITOIRES

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

- 1) le premier syndic est à défaut de concrétiser la signature d'un contrat et à titre subsidiaire, Monsieur _____ domicilié à _____ ; il est nommé jusqu'au jour de la première assemblée générale ;
- 2) les polices d'assurance souscrites par le comparant seront maintenues jusqu'à leur terme et, au plus tôt, un mois après la première assemblée générale.

PREMIÈRES CHARGES COMMUNES

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

1. les frais éventuels de raccordements privatifs ;
2. le coût des consommations d'eau, de gaz et d'électricité pour l'usage des parties communes ;
3. les primes des polices d'assurances contractées par le syndic ou le comparant ;
4. les premiers frais de chauffage des parties communes, s'il y a lieu.

CHAPITRE XIII.- MANDAT POUR VENDRE

Par les présentes, le comparant déclare constituer pour ses mandataires spéciaux, avec pouvoir d'agir individuellement et avec faculté de substitution tout collaborateur des notaires associés Stéphanie LAUDERT et Bénédicte VAN MAELE, de résidence à Walhain.

Ci-après plus brièvement dénommées « LE MANDATAIRE ».

Auquel il donne pouvoir de, pour lui et en son nom :

I. VENDRE tous les droits indivis qu'il possède dans le bien immeuble faisant l'objet du présent acte de base.

De gré à gré, moyennant le prix et les charges et conditions que le mandataire jugera convenables.

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires, en donner quittance avec ou sans subrogation.

Dispenser l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement.

Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilège et d'hypothèques.

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre.

Au cas où une ou plusieurs des opérations précitées auraient été faites par portefort, ratifier celle-ci.

II. Signer tous actes de base modificatifs relativement aux biens et droits réels immobiliers visés au point I, aux termes et conditions que le mandataire jugera convenables.

III. Accepter ou concéder toutes servitudes ou conditions spéciales de toute nature relativement aux biens et droits réels immobiliers visés au point I, aux termes et conditions que le mandataire jugera convenables.

IV. Et de manière générale, aux fins qui précèdent, passer et signer tous actes, procès-verbaux et pièces, élire domicile, substituer une ou plusieurs personnes dans tout ou partie des présents pouvoirs avec faculté pour les mandataires substitués de faire eux-mêmes toutes substitutions, révoquer tous mandats et substitutions et généralement faire tout ce que le mandataire jugera utile et nécessaire, le mandant entendant lui conférer les pouvoirs les plus étendus sans aucune restriction ni réserve, en ce sens que le mandataire trouvera dans les présentes le droit d'agir au nom du mandant pour tous les actes de disposition et d'administration ou opérations qui ne seraient pas prévus ci-dessus ou dont les stipulations et mentions ci-avant insérées seraient insuffisantes.

DISPOSITIONS FINALES

1. Transcription hypothécaire

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

2. 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.

3. Frais

Les frais de cet acte sont à charge du comparant. La participation des acquéreurs dans les frais des présents statuts et ses annexes de trois mille quatre cent cinq euros et cinquante-cinq cents (3.405,55 EUR) TVAC sera calculée au prorata des quotités de chaque lot privatif.

4. Capacité juridique.

Le comparant déclare :

- être capable d'un point de vue juridique ;
- ne pas être pourvu d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire ;
- ne pas avoir été déclaré en faillite à ce jour ;
- ne pas avoir déposé de requête en réorganisation judiciaire ;
- d'une manière générale, ne pas être dessaisie de l'administration de ses biens.

5. Election de domicile.

Pour l'exécution des présentes, le comparant élit domicile à l'adresse de son siège susvisé.

6. Certificat d'identité et d'Etat civil

Le notaire instrumentant certifie, tels qu'indiqués ci-avant :

- l'identité du comparant (nom, prénoms, lieu et date de naissance et domicile) établie au vu de documents d'identité probants (carnet de mariage et/ou registre national et carte d'identité) au sens de l'article 11 de la loi de Ventôse et de l'article 139 de la loi hypothécaire ;

- l'état civil du comparant, au vu des pièces officielles requises par la Loi (registres de l'état civil, carnet de mariage et/ou registre national des personnes physiques).

7. Droits d'écriture (Code des droits et taxes divers).

Le droit s'élève à cent euros (100,00€) payé sur déclaration du notaire instrumentant.

8. Loi organique du Notariat.

Les comparants reconnaissent que le notaire a attiré l'attention des parties sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par

un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constaté.

Les comparants déclarent par ailleurs avoir été dûment conseillés et informés par le Notaire soussigné, de manière impartiale, de leurs droits, obligations et charges qui découlent du présent acte.

9. Expédition de l'acte

Le comparant pourra retrouver sous forme digitale une copie de l'expédition (copie authentique) du présent acte :

- soit sur via le Répertoire des actes authentiques (NABAN) : <https://www.notaire.be/actes-notaries>;
- soit via « Myminfinit » (<https://eservices.minfin.fgov.be/myminfinit-web/>) (Rubrique « mon habitation » puis « consulter mes actes ») ;

après accomplissement des formalités relatives à l'enregistrement et à la publicité foncière par les soins du notaire instrumentant.

Une expédition papier lui sera adressée à première demande écrite et sans frais supplémentaires.

DONT ACTE

Fait et passé date que dessus, à Walhain, en l'étude.

Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte le 7 mars 2025 et que ce délai était suffisant pour en prendre connaissance utilement.

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.