

**STATUTS DE COPROPRIÉTÉ**  
**ET**  
**REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

*Association des copropriétaires de la résidence*  
*« Clos des Noyers »*  
*ayant son siège à 1421 Opain-Bois-Seigneur-Isaac, rue*  
*Chavée, 14*

|                    |
|--------------------|
| Table des matières |
|--------------------|

|  |           |
|--|-----------|
| <b>EXPOSE PRELIMINAIRE .....</b>   | <b>8</b>  |
| 1. Description de l'immeuble .....   | 8         |
| 2. Origine de propriété.....   | 16        |
| 3. Actes de base et rappel de plans.....   | 16        |
| 4. Prescriptions urbanistiques.....  | 17        |
| 5. Patrimoine.....   | 18        |
| 6. Zone inondable.....   | 18        |
| 7. Environnement – citerne à mazout.....   | 18        |
| 8. Stipulations de titres de propriété antérieurs.....   | 19        |
| 9. Copropriété forcée impérative prévue aux articles 577-3 Code civil et suivants  | 21        |
| <br>   |           |
| <b>TITRE I - ACTE DE BASE.....</b>   | <b>21</b> |
| <br>   |           |
| <b>CHAPITRE I - DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER MISE SOUS LE RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ FORCÉE .....</b>  | <b>21</b> |
| 1. Description de l'ensemble immobilier .....  | 21        |
| 2. Origine de propriété trentenaire.....   | 22        |
| 3. Mise sous le régime de la copropriété forcée .....  | 28        |
| 4. Annexe aux statuts.....   | 28        |
| <br>   |           |
| <b>CHAPITRE II - DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES - FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFÉRENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE .....</b> | <b>29</b> |
| 1. Description des parties privatives et fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative.....   | 29        |
| 2. Quotes-parts des lots privatifs dans les parties communes.....  | 36        |
| 3. Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux. Détermination de leur caractère privatif ou commun .....            | 36        |
| <br>   |           |
| <b>TITRE II - REGLEMENT DE COPROPRIETE.....</b>  | <b>37</b> |
| <br>   |           |
| <b>CHAPITRE I - EXPOSÉ GÉNÉRAL – Définition .....</b>  | <b>37</b> |
| Article 1. - Définition et portée .....  | 37        |
| <br>   |           |
| <b>CHAPITRE II - DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIÉTAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES ....</b>                              | <b>37</b> |
| Article 2. - Destination des lots privatifs .....  | 37        |
| Article 3. - Jouissance des parties privatives .....   | 38        |

|  |           |
|--|-----------|
| a) Principes.....  | 38        |
| b) Système d’alarme.....   | 38        |
| c) Emménagements - Déménagements.....  | 39        |
| d) Inaction d'un copropriétaire .....  | 39        |
| Article 4. - Limites de la jouissance des parties privatives .....                     | 39        |
| a) Harmonie.....   | 39        |
| b) Façades.....  | 39        |
| c) Fenêtres .....  | 40        |
| d) Jardinets côté cour .....   | 40        |
| e) Emplacements de parking.....  | 40        |
| f) Jardins privatifs à l’arrière des maisons .....                                     | 41        |
| g) Animaux .....   | 41        |
| h) Informations au syndic.....   | 41        |
| i) Circulation des véhicules dans l’ensemble immobilier .....                          | 42        |
| j) Ramonage des cheminées.....   | 42        |
| k) Fermeture des portes d’accès de l’ensemble immobilier et commandes à distance.....  | 42        |
| l) Publicité.....  | 43        |
| m) Armoire technique pour compteurs de gaz et d’électricité.....                       | 43        |
| n) Local compteur d’eau.....   | 44        |
| o) Interdiction de dépôt de matières dangereuses et autres.....                        | 44        |
| Article 5. – Aménagement des parties communes .....                                    | 45        |
| Article 6. – Conditions de location .....  | 45        |
| <b>CHAPITRE III - TRAVAUX, RÉPARATIONS ET ENTRETIEN.....</b>                           | <b>46</b> |
| Article 7. - Généralités.....  | 46        |
| Article 8. – Travaux d’entretien et de jardinage des parties communes.....             | 46        |
| Article 9. – Travaux de rechargement en dolomie .....                                  | 46        |
| Article 10. – Travaux d’entretien des appareillages communs .....                      | 46        |
| Article 11. – Travaux de peinture des façades .....                                    | 46        |
| <b>CHAPITRE IV - CHARGES COMMUNES .....</b>  | <b>46</b> |
| Article 12. - Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes ..... | 46        |
| Article 13. - Électricité .....  | 48        |
| Article 14. - Impôts .....   | 48        |
| Article 15. - Recettes au profit des parties communes .....                            | 48        |
| Article 16. - Modification de la répartition des charges.....                          | 48        |
| Article 17. - Cession d'un lot.....  | 49        |
| a) Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot.....                  | 49        |
| b) Obligations du notaire antérieures à la signature de l'acte authentique.....        | 50        |

|  |           |
|--|-----------|
| c) Obligation à la dette lors de la signature de l'acte authentique -<br>Répartition des charges ..... | 51        |
| d) Obligations du notaire postérieures à la signature de l'acte authentique<br>52                      |           |
| e) Frais de transmission des informations.....   | 52        |
| f) Arriérés de charges .....   | 52        |
| g) Privilège.....  | 53        |
| Article 18. - Fonds de roulement.....  | 53        |
| Article 19. - Fonds de réserve ordinaire - Fonds de réserve spéciaux.....                              | 54        |
| Article 20. – Solidarité - Paiement des charges communes .....   | 55        |
| Article 21. - Recouvrement des charges communes .....  | 56        |
| Article 22. - Comptes annuels du syndic .....  | 57        |
| <b>CHAPITRE V - ASSURANCES-RESPONSABILITÉ DOMMAGES À L'IMMEUBLE .....</b>                              | <b>57</b> |
| Article 23. - Généralités.....   | 57        |
| Article 24. - Types d'assurances .....   | 58        |
| Article 25. - Biens et capitaux à assurer .....  | 59        |
| Article 26. - Assurances individuelles complémentaires .....   | 59        |
| Article 27. - Primes et surprimes .....  | 60        |
| Article 28. - Responsabilité des occupants - Clause du bail.....                                       | 60        |
| Article 29. - Franchises .....   | 61        |
| Article 30. - Sinistres - Procédures et indemnités .....   | 61        |
| Article 31. - Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision ...                    | 62        |
| <b>CHAPITRE VI – ACTIONS EN JUSTICE .....</b>  | <b>63</b> |
| Article 32.- Par l'association des copropriétaires .....   | 63        |
| Article 33.- Par un copropriétaire.....  | 64        |
| Article 34.- Par un occupant .....   | 65        |
| Article 35.- Désignation d'un ou plusieurs administrateurs provisoires .....                           | 66        |
| Article 36.- Arbitrage.....  | 66        |
| <b>CHAPITRE VII.- OPPOSABILITE - INFORMATIONS.....</b>   | <b>66</b> |
| Article 37. - Principes.....   | 66        |
| <b>CHAPITRE VIII - CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ .....</b>  | <b>68</b> |
| Article 38- Conseil de copropriété.....  | 68        |
| <b>CHAPITRE IX- COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES.....</b>  | <b>69</b> |
| Article 39.- Commissaires.....   | 69        |
| <b>CHAPITRE X - DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....</b>   | <b>69</b> |
| Article 40. - Renvoi au Code civil .....   | 69        |

|   |           |
|---|-----------|
| Article 41. - Langues .....                         | 69        |
| Article 42.- Règlement d'ordre intérieur .....      | 69        |
| <b>CHAPITRE XI.- DISPOSITIONS TRANSITOIRES.....</b> | <b>70</b> |
| <b>DISPOSITIONS FINALES .....</b>                   | <b>70</b> |
| TRANSCRIPTION HYPOTHÉCAIRE .....                    | 70        |
| DISPOSITIONS TRANSITOIRES .....                     | 70        |
| FRAIS.....  | 70        |
| ELECTION DE DOMICILE .....                          | 70        |
| CERTIFICAT D'ÉTAT-CIVIL ET D'IDENTITÉ .....         | 70        |
| DESTINATION DES LIEUX .....                         | 70        |
| PROJET .....  | 70        |
| DROIT D'ÉCRITURE .....                              | 70        |
| DONT ACTE .....                                     | 71        |

**FD STATUTS DE COPROPRIÉTÉ ET REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

L'an deux mille vingt,

Le six octobre,

Devant Maître Gérard Debouche, notaire à Feluy (Seneffe).

**ONT COMPARU**

**L'ensemble des copropriétaires de l'ensemble immobilier dont question ci-après, à savoir :**

1. Monsieur **PIERSON Guy**, Joseph, André, né à Lobbes, le dix avril mil neuf cent cinquante-six, numéro national : 56.04.10-079.49, domicilié à Ophain-Bois-Seigneur-Isaac (1421 Braine-l'Alleud), rue Chavée, 22.

Lequel déclare être divorcé, non remarié, et ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale.

2. Monsieur **VANDERSHELDE Robert**, Gaston, Roger, né à Uccle, le dix-neuf décembre mil neuf cent cinquante-quatre, numéro national : 54.12.19-389.65, domicilié à Ophain-Bois-Seigneur-Isaac (1421 Braine-l'Alleud), rue Chavée, 30.

Lequel déclare être époux de Madame DOUETTE Nicole, marié sous le régime de la séparation des biens et ne pas avoir apporté de modification audit régime depuis lors.

3. Monsieur **LETCHFORD Simon**, Keith, né à Farnborough (Royaume-Uni), le vingt-deux février mil neuf cent septante-quatre, numéro national : 74.02.22-575.42, de nationalité britannique, et son épouse Madame **LETCHFORD Lisa-Marie**, née à Bishops Stortford (Royaume-Uni), le premier décembre mil neuf cent septante-neuf, numéro national : 79.12.01-486.63, de nationalité britannique, domiciliés ensemble à Ophain-Bois-Seigneur-Isaac (1421 Braine-l'Alleud), rue Chavée, 32.

Lesquels déclarent s'être mariés à Marlow/Buckinghamshire (Royaume-Uni), le 10 août 2012 sous le régime légal britannique (étant un régime de communauté des biens) et ne pas avoir apporté de modification audit régime depuis lors.

4. Madame **PLASMAN Aline**, Micheline, Christiane, née à Hal, le trente et un octobre mil neuf cent septante et un, numéro national : 71.10.31-268.72, domiciliée à Ophain-Bois-Seigneur-Isaac (1421 Braine-l'Alleud), rue Chavée, 26.

Laquelle déclare être divorcée, non remariée et ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale.

5. Monsieur **VAN MOLHEM Jean-Charles**, Fabien, Patrick, né à Diest, le vingt-cinq juillet mil neuf cent septante-cinq, numéro

national : 75.07.25-429.57, domicilié à 1325 Chaumont-Gistoux, Chemin Bernard Croix, 23.

Lequel confirme être célibataire et ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale.

6. Madame **HUYSMANS Clémentine**, Anne, Charlotte, née à Uccle, le cinq juin mil neuf cent quatre-vingt-sept, numéro national : 87.06.05-324.37, domiciliée à Ophain-Bois-Seigneur-Isaac (1421 Braine-l'Alleud), rue Chavée, 20.

Laquelle déclare être épouse de Monsieur FAUVARQUE Arnaud, mariée sous le régime de la séparation des biens, et ne pas avoir apporté de modification ultérieure audit régime.

7. Monsieur **HUYSMANS Jean-Pierre**, Paul, Dominique, né à Uccle, le quatre février mil neuf cent quarante-quatre, numéro national : 44.02.04-297.36, et son épouse Madame **PAQUET Carine**, Marcelle, Frédérique, née à Ixelles, le treize décembre mil neuf cent cinquante-deux, numéro national : 52.12.13-048.59, domiciliés ensemble à 1640 Rhode-Saint-Genèse, avenue des Roses, 28.

Lesquels déclarent être mariés sous le régime de la séparation des biens suivant contrat de mariage reçu par le notaire Etienne Michaux, à Andenne, le 7 janvier 1974, et ne pas avoir apporté de modification audit régime depuis lors.

8. Monsieur **HUYSMANS Charles-Edouard**, Pascal, Armand, né à Uccle, le trente octobre mil neuf cent nonante, numéro national : 90.10.30-34536, domicilié à 1640 Rhode-Saint-Genèse, avenue Bon Air, 19.

Lequel déclare être célibataire et ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale.

9. Monsieur **MICHEL Hugues**, Léon, Raymond, né à Léopoldville (Congo), le trente août mil neuf cent cinquante-neuf, numéro national : 59.08.30-233.65, et son épouse Madame **VERGE Martine**, née à Toulouse, le vingt-six septembre mil neuf cent cinquante-neuf, numéro national : 59.09.26-474.48, domiciliés ensemble à Ophain-Bois-Seigneur-Isaac (1421 Braine-l'Alleud), rue Chavée, 18.

Lesquels déclarent être mariés sous le régime légal à défaut de contrat de mariage et ne pas avoir apporté de modifications ultérieures audit régime.

10. Monsieur **BERTAUX Philippe**, Eugène, Jean, Marie, né à Ixelles, le quatorze septembre mil neuf cent cinquante-quatre, numéro national : 54.09.14-091.07, domicilié à Ophain-Bois-Seigneur-Isaac (1421 Braine-l'Alleud), rue Chavée, 16.

Lequel déclare être divorcé, non remarié et avoir fait une déclaration de cohabitation légale avec Madame JONET Véronique, ci-après qualifiée.

11. Madame **JONET Véronique**, Jeanne, Françoise, Régine, Marie, Ghislaine, née à Braine-l'Alleud, le treize décembre mil neuf cent soixante-deux, numéro national : 62.12.13-196.24, domiciliée à Ophain-Bois-Seigneur-Isaac (1421 Braine-l'Alleud), rue Chavée, 16.

Laquelle déclare être célibataire et avoir fait une déclaration de cohabitation légale avec Monsieur BERTAUX Philippe, ci-avant qualifié.

12. Monsieur **PELLEGRINI Luc**, Roger, né à Watermael-Boitsfort, le quatorze septembre mil neuf cent cinquante-sept, numéro national : 57.09.14-439.13, et son épouse Madame **DE DOBBELEER Sophie**, Odile, Zulma, Fanny, née à Halle, le trente juillet mil neuf cent soixante-quatre, numéro national : 64.07.30-446.47, domiciliés ensemble à Ophain-Bois-Seigneur-Isaac (1421 Braine-l'Alleud), rue Chavée, 14.

Lesquels déclarent être mariés sous le régime de la séparation des biens suivant contrat de mariage reçu par le notaire Yves Behets Wydemans, à Bruxelles, le 2 septembre 2002, et ne pas avoir apporté de modification audit régime depuis lors.

13. Madame **LA TORRE Nicoletta**, née à Hensies, le quinze janvier mil neuf cent cinquante-neuf, numéro national : 59.01.15-044.73, domiciliée à Ophain-Bois-Seigneur-Isaac (1421 Braine-l'Alleud), rue Chavée, 28.

Laquelle confirme être célibataire et ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale.

Ci-après désignés par les mots « le(s) propriétaire(s) » ou « le(s) comparant(s) ».

**Lesquels comparants, préalablement aux statuts de l'immeuble, objets des présentes, nous ont exposé ce qui suit:**

|                            |
|----------------------------|
| <b>EXPOSE PRELIMINAIRE</b> |
|----------------------------|

Les comparants sont propriétaires des biens ci-après décrits :

**1. Description de l'immeuble**

**Commune de Braine-l'Alleud – sixième division – Ophain-Bois-Seigneur-Isaac**

Un ensemble immobilier constitué de trente lots, dont dix maisons, neuf emplacements de parking couverts et onze emplacements de parking extérieurs, situés rue Chavée, 14 à 32,



cadastrés section A, numéros \*\*, pour une contenance totale de quatre-vingt-six ares cinquante-huit centiares (86a 58ca).

Plan

Tels que ces biens sont figurés au plan de mesurage dressé par le géomètre-expert Philippe HOFMANS, dont les bureaux sont établis à Linkebeek, en date du 10 août 2004.

**LES COMPARANTS PRÉCITÉS ÉTANT PROPRIÉTAIRES :**

1/Monsieur PIERSON Guy, préqualifié, déclare être propriétaire des lots privatifs et des quotités dans les parties communes y rattachés suivants :

**Le lot B1** étant une maison d'habitation avec jardin, comprenant :

En propriété privative et exclusive :

La maison d'habitation sur et avec son terrain privatif, tel que celui-ci figure bordé de bleu clair sur le plan ci-annexé, d'une superficie suivant mesurage de sept ares septante centiares (7a 70ca).

En copropriété et indivision forcée :

Septante-six millièmes (76/1.000) des parties communes générales.

Numéro parcellaire réservé : 329 L P0000

**Le lot G6**

Un emplacement de parking couvert, comprenant :

En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking lui-même, tel que celui-ci est figuré sur le plan ci-annexé.

En copropriété et indivision forcée :

Sept millièmes (7/1.000) des parties communes générales.

Numéro parcellaire réservé : 329 T P0006

**Lot P1**

Un emplacement de parking extérieur, comprenant :

En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking lui-même, tel que celui-ci est figuré sur le plan ci-annexé.

En copropriété et indivision forcée :

Quatre millièmes (4/1.000) des parties communes générales.

Numéro parcellaire réservé : 329TP0015

2/ Monsieur VANDERSCHELDE Robert, préqualifié, déclare être propriétaire des lots privatifs et des quotités dans les parties communes y rattachés suivants.

**Le lot D1** étant une maison d'habitation avec jardin comprenant :

En propriété privative et exclusive :

La maison d'habitation sur et avec son terrain privatif, tel que celui-ci figure bordé de bleu clair sur le plan ci-annexé, d'une superficie suivant mesurage de deux ares quatorze centiares (2a 14ca).

En copropriété et indivision forcée :

Cent quatorze millièmes (114/1.000) des parties communes générales.

Numéro parcellaire réservé : 329 S P0000

**Le lot G3** étant un emplacement de parking couvert comprenant :

En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking lui-même, tel que celui-ci est figuré sur le plan ci-annexé.

En copropriété et indivision forcée :

Sept millièmes (7/1.000) des parties communes générales.

Numéro parcellaire réservé : 329 T P0017

**Le lot P3** étant un emplacement de parking extérieur comprenant :

En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking lui-même, tel que celui-ci est figuré sur le plan ci-annexé.

En copropriété et indivision forcée :

Quatre millièmes (4/1.000) des parties communes générales.

Numéro parcellaire réservé : 329 T P0003

3/ Les époux LETCHFORD Simon – LETCHFORD Lisa-Marie, préqualifiés, déclarent être propriétaires des lots privatifs et des quotités dans les parties communes y rattachés suivants.

**Le lot D2** étant une maison d'habitation avec jardin et garage, comprenant :

En propriété privative et exclusive :

La maison d'habitation avec garage sur et avec son terrain privatif, tel que celui-ci figure bordé de violet sur le plan ci-annexé, d'une superficie suivant mesurage de deux ares dix-neuf centiares (2a 19ca).

En copropriété et indivision forcée :

Cent millièmes (100/1.000) des parties communes générales.

Numéro parcellaire réservé : 329 R P0000

4/ Madame PLASMAN Aline, préqualifiée, déclare être propriétaire des lots privatifs et des quotités dans les parties communes y rattachés suivants.

**Le lot A2** étant une maison d'habitation avec jardin, comprenant :

En propriété privative et exclusive :

La maison d'habitation sur et avec son terrain privatif, tel que celui-ci figure bordé de rouge interrompu sur le plan ci-annexé, d'une superficie suivant mesurage de un are nonante-huit centiares (1 a 98ca).

En copropriété et indivision forcée :

Septante et un millièmes (71/1.000) des parties communes générales.

Numéro parcellaire réservé : 329 N P0000 ;

**Le lot P2**

Un emplacement de parking extérieur, comprenant :

En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking lui-même, tel que celui-ci est figuré sur le plan ci-annexé.

En copropriété et indivision forcée :

Quatre millièmes (4/1.000) des parties communes générales.

Numéro parcellaire réservé : 329TP0016 ;

**Le lot G8**

Un emplacement de parking couvert, comprenant :

En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking lui-même, tel que celui-ci est figuré sur le plan ci-annexé.

En copropriété et indivision forcée :

Sept millièmes (7/1.000) des parties communes générales.

Numéro parcellaire réservé : 329TP0008.

5/ Monsieur VAN MOLHEM Jean-Charles préqualifié, déclare être propriétaire des lots privatifs et des quotités dans les parties communes y rattachés suivants.

**Le lot A3**

Une maison d'habitation avec jardin, comprenant :

En propriété privative et exclusive :

La maison d'habitation sur et avec son terrain privatif, tel que celui-ci figure bordé de vert interrompu sur le plan ci-annexé, d'une superficie suivant mesurage de cinq ares soixante-cinq centiares (5a 65ca).

En copropriété et indivision forcée :

Septante-neuf millièmes (79/1.000) des parties communes générales.

Numéro parcellaire réservé : 329 M P0000

**Le lot G1**

Un emplacement de parking couvert, comprenant :

En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking lui-même, tel que celui-ci est figuré sur le plan ci-annexé.

En copropriété et indivision forcée :

Sept millièmes (7/1.000) des parties communes générales.

Numéro parcellaire réservé : 329 T P0001

**Le lot G2**

Un emplacement de parking couvert, comprenant :

En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking lui-même, tel que celui-ci est figuré sur le plan ci-annexé.

En copropriété et indivision forcée :

Sept millièmes (7/1.000) des parties communes générales.

Numéro parcellaire réservé : 329 T P0002

6/ Madame HUYSMANS Clémentine, les époux HUYSMANS Jean-Pierre – PAQUET Carine et Monsieur HUYSMANS Charles-Edouard, préqualifiés, déclarent être propriétaires des lots privatifs et des quotités dans les parties communes y rattachés suivants.

**Le lot B2**

Une maison d'habitation avec jardin, comprenant :

En propriété privative et exclusive :

La maison d'habitation sur et avec son terrain privatif, tel que celui-ci figure bordé de rouge sur le plan ci-annexé, d'une superficie suivant mesurage de cinq ares trois centiares (5a 03ca).

En copropriété et indivision forcée :

Soixante-huit millièmes (68/1.000) des parties communes générales.

Numéro parcellaire réservé : 329 K P0000

**Le lot G4**

Un emplacement de parking couvert, comprenant :

En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking lui-même, tel que celui-ci est figuré sur le plan ci-annexé.

En copropriété et indivision forcée :

Sept millièmes (7/1.000) des parties communes générales.

Numéro parcellaire réservé : 329TP0004.

7/ Les époux MICHEL Hugues – VERGE Martine préqualifiés, déclarent être propriétaires des lots privatifs et des quotités dans les parties communes y rattachés suivants.

**Le lot B3**

Une maison d'habitation avec jardin, comprenant :

En propriété privative et exclusive :

La maison d'habitation sur et avec son terrain privatif, tel que celui-ci figure bordé de bleu foncé sur le plan ci-annexé, d'une superficie suivant mesurage de trois ares septante-huit centiares (3a 78ca).

En copropriété et indivision forcée :

Soixante-neuf millièmes (69/1.000) des parties communes générales.

Numéro parcellaire réservé : 329 H P0000

**Le lot G7**

Un emplacement de parking couvert, comprenant :

En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking lui-même, tel que celui-ci est figuré sur le plan ci-annexé.

En copropriété et indivision forcée :

Sept millièmes (7/1.000) des parties communes générales.

Numéro parcellaire réservé : 329 T P0007

8/ Monsieur BERTAUX Philippe et Madame JONET Véronique déclarent être propriétaires des lots privatifs et des quotités dans les parties communes y rattachés suivants.

**Le lot B4**

Une maison d'habitation avec jardin, comprenant :

En propriété privative et exclusive :

La maison d'habitation sur et avec son terrain privatif, tel que celui-ci figure bordé de violet sur le plan ci-annexé, d'une superficie suivant mesurage de six ares treize centiares (6a 13ca).

En copropriété et indivision forcée :

Cent et sept millièmes (107/1.000) des parties communes générales.

Numéro parcellaire réservé : 329 G P0000

**Le lot G5**

Un emplacement de parking couvert, comprenant :

En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking lui-même, tel que celui-ci est figuré sur le plan ci-annexé.

En copropriété et indivision forcée :

Sept millièmes (7/1.000) des parties communes générales.

Numéro parcellaire réservé : 329 T P0005

**Le lot P5**

Un emplacement de parking extérieur, comprenant :

En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking lui-même, tel que celui-ci est figuré sur le plan ci-annexé.

En copropriété et indivision forcée :

Quatre millièmes (4/1.000) des parties communes générales.

Numéro parcellaire réservé : 329 T P0020

**Le lot E4**

Un emplacement de parking extérieur, comprenant :

En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking lui-même, tel que celui-ci est figuré sur le plan ci-annexé.

En copropriété et indivision forcée :

Quatre millièmes (4/1.000) des parties communes générales.

Numéro parcellaire réservé : 329 T P0013

**Le lot E5**

Un emplacement de parking extérieur, comprenant :

En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking lui-même, tel que celui-ci est figuré sur le plan ci-annexé.

En copropriété et indivision forcée :

Quatre millièmes (4/1.000) des parties communes générales.

Numéro parcellaire réservé : 329 T P0014

9/ Les époux PELLEGRINI Luc – DE DOBBELEER Sophie déclarent être propriétaires des lots privatifs et des quotités dans les parties communes y rattachés suivants.

**Le lot C**

Une maison d'habitation avec garage et jardin, comprenant:

En propriété privative et exclusive :

La maison d'habitation avec garage sur et avec son terrain privatif, tel que celui-ci figure bordé de vert sur le plan ci-annexé, d'une superficie suivant mesurage de neuf ares cinquante centiares (9a 50ca).

En copropriété et indivision forcée :

Cent trente millièmes (130/1.000) des parties communes générales.

Numéro parcellaire réservé : 329 F P0000

**Le lot P4**

Un emplacement de parking extérieur, comprenant :

En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking lui-même, tel que celui-ci est figuré sur le plan ci-annexé.

En copropriété et indivision forcée :

Quatre millièmes (4/1.000) des parties communes générales.  
Numéro parcellaire réservé : 329 T P0018

**Le lot P4bis**

Un emplacement de parking extérieur, comprenant :

En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking lui-même, tel que celui-ci est figuré sur le plan ci-annexé.

En copropriété et indivision forcée :

Quatre millièmes (4/1.000) des parties communes générales.  
Numéro parcellaire réservé : 329 T P0019

10/ Madame LA TORRE Nicoletta déclare être propriétaire des lots privatifs et des quotités dans les parties communes y rattachés suivants.

**Le lot A1**

Une maison d'habitation avec jardin, comprenant :

En propriété privative et exclusive :

La maison d'habitation sur et avec son terrain privatif, tel que celui-ci figure bordé de bleu foncé interrompu sur le plan ci-annexé, d'une superficie suivant mesurage de deux ares septante-deux centiares (2a 72ca).

En copropriété et indivision forcée :

Septante-neuf millièmes (79/1.000) des parties communes générales.

Numéro parcellaire réservé : 329P P0000 ;

**Le lot E1**

Un emplacement de parking extérieur, comprenant :

En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking lui-même, tel que celui-ci est figuré sur le plan ci-annexé.

En copropriété et indivision forcée :

Quatre millièmes (4/1.000) des parties communes générales.  
Numéro parcellaire réservé : 329 T P0010 ;

**Le lot E2**

Un emplacement de parking extérieur, comprenant :

En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking lui-même, tel que celui-ci est figuré sur le plan ci-annexé.

En copropriété et indivision forcée :

Quatre millièmes (4/1.000) des parties communes générales.

Numéro parcellaire réservé : 329 T P0011 ;

**Le lot E3**

Un emplacement de parking extérieur, comprenant :

En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking lui-même, tel que celui-ci est figuré sur le plan ci-annexé.

En copropriété et indivision forcée :

Quatre millièmes (4/1.000) des parties communes générales.

Numéro parcellaire réservé : 329 T P0012

**Le lot G9**

Un emplacement de parking couvert, comprenant :

En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking lui-même, tel que celui-ci est figuré sur le plan ci-annexé.

En copropriété et indivision forcée :

Sept millièmes (7/1.000) des parties communes générales.

Numéro parcellaire réservé : 329 T P0009.

**2. Origine de propriété**

Les comparants confirment et garantissent être propriétaires des biens prédécrits comme dit ci-après.

**3. Actes de base et rappel de plans**

En vue de constituer un ensemble immobilier composé de :

- dix maisons d'habitation ;
- neuf emplacements de parking couverts ;
- onze emplacements de parking extérieurs ;

Destinés à constituer trente lots distincts privatifs desservis par des parties communes, appartenant en indivision aux trente lots et affectés à leur usage commun, les sociétés « EDEN » et « F.I.T. Invest » ont opéré la division du bien, aux termes de l'acte de base reçu par le notaire David Hollanders de Ouderaen le 15 juillet 2003.

Les sociétés « EDEN » et « F.I.T. Invest » ont convenu que, en raison de leur nature même, les biens indivis à usage commun, ci-après plus amplement décrits, ne seraient pas soumis au régime de la copropriété forcée visée aux articles 577-3 et suivants du Code civil.

A cet acte est resté annexé le plan de délimitation et de division dressé par le géomètre-expert Philippe HOFMANS, en date du 18 juillet 2003, sur lequel sont figurés les trente lots privatifs et les parties communes, et qui contient notamment le rapport des millièmes.

Ledit plan contenait un certain nombre d'erreurs matérielles.



Dès lors, aux termes d'un acte de base modificatif reçu par le notaire David Hollanders de Ouderaen, le 12 août 2004, la société anonyme « EDEN », la société privée à responsabilité limitée « F.I.T. Invest », Monsieur BERTAUX Philippe, Madame JONET Véronique, Madame EMMANUELIDIS Véronique, Monsieur MICHAUX Valéri, propriétaires de l'intégralité des lots privatifs et des quotités dans les parties communes y rattachés, ont apporté les rectifications et modifications suivantes à l'acte de base initial de 2003 :

- rectification des superficies indiquées pour les lots A2, B1, C, D1, D2 ;
- réaffectation du local faisant à l'origine partie du lot G1, en partie commune à l'usage de local pour les compteurs d'eau ;
- rectification de l'implantation du lot P5 ;
- déplacement de l'emplacement de parking E6 (P4bis nouveau) ;
- implantation d'une armoire technique commune destinée à recevoir les compteurs de gaz et d'électricité, entre les lots G9 d'une part et E4 et E5 d'autre part ;
- rectification de l'implantation des emplacements de parking extérieurs, en particulier des lots E4 et E5, compte tenu de la suppression du lot E6.

Lesdites rectifications et modifications figurent au plan de mesurage et bornage dressé par le géomètre-expert Philippe HOFMANS, en date du 10 août 2004.

Ledit plan est resté annexé à l'acte précité du 12 août 2004.

#### **4. Prescriptions urbanistiques**

##### **a) Les comparants déclarent :**

- que les biens sont repris en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Nivelles.

- que les biens ne font l'objet ni d'un permis de lotir, ni d'un permis d'urbanisme non périmé, ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de 2 ans, sous réserve des permis d'urbanisme suivants :

> permis délivré le 17 août 2000 à Maître des Cressonnières (référence : 2000/PU134) pour transformer la ferme en 8 maisons d'habitation et 2 appartements ;

> permis délivré le 6 janvier 2003 à la société anonyme Eden et à la société privée à responsabilité limitée F.I.T. Consult (référence : 2002/PU125) pour transformer les bâtiments de ferme en 10 maisons d'habitation ;

> permis délivré le 30 juin 2003 à Monsieur et Madame Bertaux-Jonet (référence : 2005/PU154) pour construire une annexe (rue Chavée, 14/16) ;

> permis délivré le 19 avril 2006 à Monsieur et Madame Bertaux-Jonet (référence : 2006/MI051) pour aménager un plan d'eau (rue Chavée, 16) ;

> permis délivré le 11 août 2014 à Monsieur Pierson Guy (référence : 14-09795) pour la pose d'un bardage en bois ;

- qu'ils ne prennent aucun autre engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur les biens prédécrits aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du Code wallon de Développement Territorial (CoDT) ;

- que les biens ne recèlent, aucune infraction urbanistique et qu'ils ont obtenu toutes les autorisations nécessaires pour les actes et travaux effectués personnellement par eux ;

- Les biens n'ont pas fait l'objet de mesures de lutte contre l'insalubrité.

b) Il est en outre rappelé que :

- Aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du Code wallon de Développement Territorial (CoDT) ne peut être accompli sur les biens 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.

#### **5. Patrimoine**

Les comparants confirment que, à leur connaissance, les biens ne sont pas classés ou visés par une procédure de classement, soumis à un guide régional d'urbanisme, repris dans le plan relatif à l'habitat permanent, inscrits sur la liste de sauvegarde, repris à l'inventaire du patrimoine, situés dans une zone de protection ou dans un site archéologique ou dans le périmètre d'une zone à risque (notamment Seveso), dans un périmètre de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine, dans un site Natura 2000 tels que définis dans le Code du Développement Territorial (CoDT).

#### **6. Zone inondable**

Les comparants confirment qu'à leur connaissance, les biens ne se trouvent pas dans une zone d'aléa d'inondation.

#### **7. Environnement – citerne à mazout**

Les comparants reconnaissent que leur attention a été attirée sur les aspects suivants :

- En vertu de la législation wallonne, la présence de terres polluées dans le sol peut être considérée comme des déchets, ce qui peut contraindre le propriétaire à une obligation de gestion (collecte, transport, valorisation ou élimination), une obligation de prendre des mesures de sécurité ou de suivi, ou à une obligation d'assainissement, voire de réhabilitation. Ces obligations peuvent être lourdes financièrement et passibles de sanctions administratives, civiles et pénales.

- En vertu des articles D.IV.99 et D.IV.100 du CoDT (anciennement l'article 85 du CWATUPE), le cédant est tenu de mentionner au cessionnaire les données relatives aux biens inscrites dans la banque de données de l'état des sols.

Les comparants confirment avoir été informés des prescriptions du Décret wallon du 1<sup>er</sup> mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2019 ainsi que de l'arrêté du Gouvernement wallon relatif à la gestion et l'assainissement des sols du 06 décembre 2018.

#### **8. Stipulations de titres de propriété antérieurs**

Les propriétaires déclarent que leurs titres de propriétés ne contiennent à propos des biens prédécrits ni servitudes ni conditions spéciales et qu'à leur connaissance les biens ci-avant décrits ne sont grevés d'aucune servitude, à l'exception de ce qui suit, qui figure dans l'acte de base reçu par le notaire David Hollanders de Ouderaen, le 15 juillet 2003, dont question ci-dessus :

##### **« SERVITUDES - CONDITIONS PARTICULIERES**

*1. La division juridique des biens prédécrits en parties privatives entraîne la naissance d'un ensemble de servitudes entre les différents lots privatifs.*

*Ces servitudes résultent de la nature ou de la division des biens prédécrits en lots ou trouvent leur origine dans la "destination du père de famille" dont question aux articles 692 et suivants du Code civil, dans les plans de l'architecte et dans l'exécution des travaux de constructions.*

*Ceci vaut entre autres pour les égouts, conduites, gouttières (écoulement des eaux pluviales) et décharges de toutes sortes, les conduites d'eau, de gaz, d'électricité et de télédistribution, et en général pour toutes les servitudes qui naissent de la nature des constructions et de l'utilisation normale qui en est faite.*

*2. Le titre de propriété des comparantes, étant l'acte reçu le dix-neuf juillet deux mille deux par le notaire soussigné, à l'intervention du notaire Eric Wagemans à Saint-Gilles-Bruxelles, transcrit au premier bureau des hypothèques de Nivelles le neuf*

septembre suivant sous la référence 46-T-09-09-2002-07116, content les conditions particulières, suivantes:

« « L'acte reçu par le notaire Prosper Hourdeau à Wavre en date du vingt-huit septembre mil neuf cent septante-deux, transcrit au premier bureau des hypothèques de Nivelles le douze octobre suivant, volume 974 numéro 4, entre monsieur Edouard WASHER, vendeur aux présentes et comparant d'une part dans ledit acte et la COMPAGNIE INTERCOMMUNALE BRUXELLOISE DES EAUX' à Bruxelles, comparante d'autre part dans ledit acte stipule notamment littéralement ce qui suit :

«1. Le comparant d'une part, propriétaire de la parcelle cadastrée ou l'ayant été section A numéro 328/H sous la commune d'OPFFAIN-BOIS-SEIGNEUR-ISAAC, confère à la comparante d'autre part qui accepte le droit de poser suivant le tracé AB figuré au plan ci-annexé, signé ne varietur par les parties et par le notaire, et de maintenir indéfiniment dans ladite parcelle, une conduite d'environ quatre cents millimètres de diamètre destinée à l'évacuation vers la rivière "Le Hain" des eaux de ruissellement à l'aplomb de la galerie de captage d'eau, dit "des layettes".

2. Tous les dégâts et pertes de jouissance, qui seraient occasionnés sur la parcelle susdite par suite des travaux d'établissement de la conduite, donneront lieu au paiement d'une indemnité à fixer en justice à défaut d'accord.

3. A l'effet de vérifier la conduite par la surface, la comparante d'autre part pourra accéder périodiquement à la parcelle susmentionnée.

4. La comparante d'autre part aura le droit de faire exécuter en tout temps à la conduite, tous travaux d'entretien, de réparation, de modification, de remplacement et autres qu'elle estimera nécessaires ou utiles.

Les dégâts et perte de jouissance qui pourraient ainsi être causés donneront lieu au paiement d'une indemnité, à fixer en justice à défaut d'accord.

5. Le comparant d'une part s'engage tant pour lui-même que pour ses ayants-droit ou ayants-cause, à ne rien faire qui puisse nuire de quelque façon que ce soit à la conduite et notamment à ne pas planter d'arbres à moins de deux mètres de son axe.

6. Mention de cette convention sera faite par le comparant d'une part dans tout acte de cession ou de location de la parcelle cadastrée ou l'ayant été 328 h section A d'Ophain-Bois-Seigneur-Isaac, de manière à l'imposer au cessionnaire ou au locataire.

7. Le comparant d'une part renonce au profit de la comparante d'autre part, au droit d'accession sur la conduite en cause.

8. L'exercice au droit de servitude cédé s'effectuera à partir de ce jour.

9. ..., on omet ... 10. ... on omet

11. La comparante d'autre part déclare que la conduite objet des présentes, est posée pour cause d'utilité publique en vue de la protection du captage d'eau dit "des Hayettes". » »

Les copropriétaires sont subrogés purement et simplement dans tous les droits et obligations des comparantes résultant des dites clauses, pour autant qu'elles soient encore d'application, et ce sans recours contre les comparantes. »

#### **9. Copropriété forcée impérative prévue aux articles 577-3 Code civil et suivants**

Les comparants ont souhaité soumettre la copropriété aux règles de la copropriété forcée impérative prévue aux articles 577-3 Code civil et suivants.

En effet, les comparants estiment que le régime dérogatoire prévu initialement dans l'acte de base reçu par le notaire David Hollanders de Ouderaen en date du 15 juillet 2003 ne correspond plus à la réalité de la copropriété et que la nature des biens et des parties communes ne justifie plus la dérogation au régime impératif des articles 577-3 et suivants.

#### **CECI EXPOSE, LES COMPARANTS NOUS REQUIERENT D'ACTER CE QUI SUIT :**

Cet exposé fait, les comparants nous a requis d'acter leur souhait de soumettre la copropriété aux règles de la copropriété forcée impérative prévues aux articles 577-3 et suivants du Code civil et d'acter en la forme authentique l'acte de base et le règlement de copropriété qui forment ensemble les statuts de l'immeuble, ainsi que le règlement d'ordre intérieur.

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

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

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

#### **Commune de Braine-l'Alleud – sixième division – Ophain-Bois-Seigneur-Isaac**

Un ensemble immobilier constitué de trente lots, dont dix maisons, neuf emplacements de parking couverts et onze

emplacements de parking extérieurs, situés rue Chavée, 14 à 32, cadastrés section A, numéros \*\*, pour une contenance totale de quatre-vingt-six ares cinquante-huit centiares (86a 58ca).

#### Plan

Tels que ces biens sont figurés au plan de mesurage dressé par le géomètre-expert Philippe HOFMANS, dont les bureaux sont établis à Linkebeek, en date du 10 août 2004.

### **2. Origine de propriété trentenaire**

Les comparants confirment et garantissent être propriétaires des biens prédécrits pour les avoir acquis à la suite des évènements suivants :

#### 1) Origine commune

Les biens appartenait à :

- la société anonyme « EDEN », pour deux/tiers indivis en pleine propriété ;

- la société privée à responsabilité limitée « F.I.T. CONSULT », pour un/tiers indivis en pleine propriété,

Pour les avoir acquis de Monsieur Edouard WASHER, à Genève (Suisse), aux termes de l'acte reçu le 19 juillet 2002 par le notaire David Hollanders de Ouderaen, à Leuven, à l'intervention du notaire Eric Wagemans, à Saint-Gilles (Bruxelles), transcrit au premier bureau des hypothèques de Nivelles, le 9 septembre suivant sous la référence : 46-T-09/09/2002-07116.

Monsieur Edouard WASHER était propriétaire des biens pour se les être vus attribuer, avec d'autres et sous plus grande contenance, aux termes de l'acte reçu par le notaire Prosper Hourdeau, à Wavre, le 12 juin 1957, transcrit au bureau des hypothèques de Nivelles le 28 juin suivant, volume 7415, numéro 9, contenant donation par Madame Simone van der STRAETEN, épouse de Monsieur Jean WASHER, à Cologny (Genève, Suisse), au profit de ses quatre enfants à savoir : 1/Monsieur Edouard WASHER, 2/Monsieur Paul WASHER, 3/ Monsieur Philippe WASHER et 4/ Monsieur Jacques WASHER, suivi du partage entre ces derniers.

#### 2) En ce qui concerne les biens cadastrés sous les identifiants 0329LP0000, 0329TP0006, 0329TP0015 :

Monsieur PIERSON Guy déclare et garantit en être propriétaire pour les avoir acquis, avec la société « GP TAX CONSULTING », chacun à concurrence d'une moitié indivise en pleine propriété, des sociétés précitées « EDEN » et « F.I.T. Invest » (avant « F.I.T. Consult ») aux termes d'un acte reçu par le notaire David Hollanders de Ouderaen, à Leuven, à l'intervention

du notaire Philippe Dupuis, à Gosselies (Charleroi), le 15 octobre 2004, transcrit au bureau des hypothèques de Nivelles, le 9 novembre 2004, sous la référence 46-T-09/11/2004-10671.

La société « GP TAX CONSULTING » a ensuite cédé tous ses droits indivis, à savoir une moitié en pleine propriété, à Monsieur PIERSON Guy, aux termes d'un acte de cession reçu par le notaire Philippe Dupuis, précité, le 6 novembre 2013, transcrit au bureau des hypothèques de Nivelles, le 19 novembre suivant, sous la référence 46-T-19/11/2013-11189, de sorte que Monsieur PIERSON Guy en est devenu seul plein propriétaire.

3) En ce qui concerne les biens cadastrés sous les identifiants 0329SP0000, 0329TP0017 et 0329TP0003 :

Monsieur VANDERSCHELDE Robert déclare et garantit en être propriétaire pour les avoir acquis de Monsieur DELVILLE Eddy et son épouse Madame DEUVAERT Sophie aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Paul Poot, à Anderlecht, le 17 décembre 2015, transcrit au bureau des hypothèques de Nivelles le 24 décembre, sous la référence 46-T-24/12/2015-13000.

Les époux DELVILLE Eddy – DEUVAERT Sophie en étaient propriétaires pour les avoir acquis de Madame EMMANUELIDIS Véronique aux termes d'un acte reçu par les notaires Carl Ockerman, à Bruxelles, et à l'intervention du notaire David Hollanders de Ouderaen, à Leuven, le 8 janvier 2010, transcrit au bureau des hypothèques de Nivelles, le 20 janvier suivant, sous la formalité 46-T-20/01/2010-00608.

Madame EMMANUELIDIS Véronique en était propriétaire comme suit :

-la parcelle 0329TP0017 pour l'avoir acquis des sociétés précitées « EDEN » et « F.I.T. Invest » (avant « F.I.T. Consult »), aux termes d'un acte reçu par le notaire David Hollanders de Ouderaen, le 4 août 2006, transcrit au bureau des hypothèques de Nivelles le 14 septembre suivant, sous la référence : 46-T-14/09/2006-09493 ;

-les parcelles 329SP0000 et 329TP0003 pour les avoir acquis des sociétés précitées « EDEN » et « F.I.T. Invest » (avant « F.I.T. Consult »), aux termes d'un acte reçu par le notaire David Hollanders de Ouderaen, le 24 novembre 2003, transcrit au bureau des hypothèques de Nivelles le 2 décembre suivant, sous la référence : 46-T-02/12/2003-10982.

4) En ce qui concerne les biens cadastrés sous l'identifiant 0329RP0000 :

Les époux LETCHFORD Simon – LETCHFORD Lisa-Marie déclarent et garantissent en être propriétaires pour les avoir acquis de Monsieur MICHAUX Valéri et Madame de MEURERS Caroline aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Bernard Laconte, à Genval, à l'intervention du notaire David Hollanders de Ouderaen, le 15 juillet 2014, transcrit au bureau des hypothèques de Nivelles, le 28 juillet suivant, sous la référence : 46-T-28/07/2014-06752.

Monsieur MICHAUX Valéri en était propriétaire pour les avoir acquis des sociétés précitées « EDEN » et « F.I.T. Invest » (avant « F.I.T. Consult »), aux termes d'un acte reçu par le notaire David Hollanders de Ouderaen, à Leuven, le 18 mai 2004, transcrit au bureau des hypothèques de Nivelles le 1<sup>er</sup> juin suivant sous la référence 46-T-01/06/2004-05171.

Monsieur MICHAUX Valéri, a donné l'usufruit desdits biens prédécrits à Madame de MEURERS Caroline aux termes d'un acte de donation reçu par le 25 octobre 2010 par le notaire Juan Mourlon Beernaert, à Bruxelles, transcrit au bureau des hypothèques de Nivelles, le 27 octobre suivant sous la référence : 46-T-27/10/2010-09863.

5) En ce qui concerne les biens cadastrés sous les identifiants 0329NP0000, 0329TP0016 et 0329TP0008 :

Madame PLASMAN Aline déclare et garantit être propriétaire desdits biens pour les avoir acquis de Madame LEJEUNE Aline aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Jean Botermans, à Braine-l'Alleud, le 30 janvier 2017, transcrit au bureau des hypothèques de Nivelles, le 14 février suivant, sous la référence : 46-T-14/02/2017-01290.

Madame LEJEUNE Aline en était propriétaire pour les avoir acquis de Monsieur BRUSSELMANS Olivier aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Olivier Waterkeyn, à Waterloo, à l'intervention du notaire Frédéric Van Bellinghen, à Wemmel, le 24 avril 2012, transcrit au bureau des hypothèques de Nivelles, le 3 mai suivant, sous la référence : 46-T-03/05/2012-04629.

Monsieur BRUSSELMANS Olivier en était propriétaire pour les avoir acquis des sociétés précitées « EDEN » et « F.I.T. Invest » (avant « F.I.T. Consult »), aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire David Hollanders de Ouderaen, précité, le 4 mai 2010, transcrit au bureau des hypothèques de Nivelles, le 11 mai suivant, sous la référence : 46-T-11/05/2010-04369.

6) En ce qui concerne les biens cadastrés sous les identifiants 0239MP0000, 0329TP0001 et 0329TP0002 :



Monsieur VAN MOLHEM Jean-Charles déclare et garantit être propriétaire desdits biens à la suite des événements suivants.

Aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Jean-Paul Rouvez, à Charleroi, le 2 septembre 2010, transcrit au bureau des hypothèques de Nivelles, le 21 septembre suivant, sous la référence : 46-T-21/09/2010-08493, Monsieur VAN MOLHEM Jean-Charles a acquis lesdits bien à concurrence de 75% et Madame FOSSE Olivia à concurrence de 25% de la société en liquidation « IMMO G.M. ».

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Philippe Labe, à Liège, le 13 septembre 2017, transcrit au bureau des hypothèques de Nivelles, le 4 octobre suivant, sous la référence : 46-T-04/10/2017-09098, Madame FOSSE Olivia a cédé ses droits indivis dans lesdits biens, à savoir 25% en pleine propriété, à Monsieur VAN MOLHEM Jean-Charles, propriétaire du surplus.

La société « IMMO G.M. » en était propriétaire pour les avoir acquis des sociétés précitées « EDEN » et « F.I.T. Invest » (avant « F.I.T. Consult »), aux termes d'un acte reçu par le notaire David Hollanders de Ouderaen, à Leuven, le 4 octobre 2004, transcrit au bureau des hypothèques de Nivelles, le 27 octobre suivant, sous la référence : 46-T-27/10/2004-10341.

7) En ce qui concerne les biens cadastrés sous les identifiants 0329KP0000 et 0329TP0004 :

Madame HUYSMANS Clémentine, les époux HUYSMANS Jean-Pierre – PAQUET Carine et Monsieur HUYSMANS Charles-Edouard, préqualifiés, déclarent être propriétaires desdits biens pour les avoir acquis de Monsieur GODEFROID Bruno et son épouse Madame VAN DOORSLAER Nicole aux termes d'un acte de vente reçu par les notaires Olivier Waterkeyn, à Waterloo, et Jean-Paul Mignon, à Ittre, le 16 décembre 2013, transcrit au bureau des hypothèques de Nivelles le 24 décembre suivant, sous la référence : 46-T-24/12/2013-12592, comme suit :

- Madame HUYSMANS Clémentine à concurrence de 98% en pleine propriété ;
- Les époux HUYSMANS Jean-Pierre – PAQUET Carine à concurrence de 1% en pleine propriété ;
- Monsieur HUYSMANS Charles-Edouard à concurrence de 1% en pleine propriété.

Monsieur GODEFROID Bruno et son épouse VAN DOORSLAER Nicole en étaient propriétaires pour les avoir acquis de Monsieur PALETKO Laurent et Madame DERUMIER Vicky aux termes d'un acte de vente reçu par les notaires Jean-Paul Mignon,

à lttre, et François Noé, à Nivelles, le 30 septembre 2009, transcrit au bureau des hypothèques de Nivelles, sous la référence : 46-T-06/10/2009-08410.

Monsieur PALETKO Laurent et Madame DERUMIER en étaient propriétaires pour les avoir acquis de Madame MEERT Nathalie Danielle, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire François Noé, à Nivelles, à l'intervention du notaire Olivier Vandembroucke, notaire à Lambusart, le 16 octobre 2006, transcrit au premier bureau des hypothèques de Nivelles, sous la référence : 46-T-6/1 1/ 20 06-11669.

Madame MEERT Nathalie en était propriétaire pour les avoir acquis des sociétés précitées « EDEN » et « F.I.T. Invest » (avant « F.I.T. Consult »), aux termes d'un acte reçu par le notaire David Hollanders de Ouderaen, à Leuven, à l'intervention du notaire Dominique Roulez, à Waterloo, le 19 août 2004, transcrit au bureau des hypothèques de Nivelles, le 9 septembre suivant sous la référence : 46-T-09/09/2004-08488.

8) En ce qui concerne les biens cadastrés sous les identifiants 0329HP0000 et 0329TP0007 :

Les époux MICHEL Hugues – VERGE Martine déclarent et garantissent être propriétaires desdits biens pour les avoir acquis, pour compte de la communauté, des sociétés précitées « EDEN » et « F.I.T. Invest » (avant « F.I.T. Consult »), aux termes d'un acte reçu par le notaire David Hollanders de Ouderaen, à Leuven, à l'intervention du notaire Jean-François Delattre, à Braine-l'Alleud, le 12 août 2004, transcrit au bureau des hypothèques de Nivelles, le 23 août suivant, sous la référence : 46-T-23/08/2004-07946.

9) En ce qui concerne les biens cadastrés sous les identifiants 0329GP0000, 0329TP0005, 0329TP0013, 0329TP0014 et 0329TP0020 :

Monsieur BERTAUX Philippe et Madame JONET Véronique déclarent et garantissent être propriétaires desdits biens, chacun à concurrence d'une moitié indivise en pleine propriété, comme suit :

- Les biens cadastrés 0329GP0000, 0329TP0005 et 0329TP0020 pour les avoir acquis des sociétés précitées « EDEN » et « F.I.T. Invest » (avant « F.I.T. Consult »), aux termes d'un acte reçu par le notaire David Hollanders de Ouderaen, à Leuven à l'intervention du notaire Dominique Roulez, à Waterloo, le 15 juillet 2003, transcrit au bureau des hypothèques de Nivelles, le 25 août 2003 sous la référence : 46-T-25/08/2003-07615 ;

- Les biens cadastrés 0329TP0013 et 0329TP0014 pour les avoir acquis des sociétés précitées « EDEN » et « F.I.T.

Invest » (avant « F.I.T. Consult »), aux termes d'un acte reçu par le notaire David Hollanders de Ouderaen, à Leuven à l'intervention du notaire Dominique Roulez, à Waterloo, le 4 mai 2010 transcrit au bureau des hypothèques de Nivelles, le 11 mai suivant sous la référence : 46-T-11/05/2010-04370.

10) En ce qui concerne les biens cadastrés sous les identifiants 0329FP0000, 0329TP0018, 0329TP0019 :

Les époux PELLEGRINI Luc – DE DOBBELEER Sophie déclarent et garantissent être propriétaires desdits biens, pour les avoir acquis chacun à concurrence d'une moitié indivise en pleine propriété, de Monsieur SNOECK Pierre et son épouse Madame STOCKMAN Marie aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Yves Behets Wydemans, à Bruxelles, à l'intervention du notaire Pierre Nicaise, à Grez-Doiceau et du notaire Benoit Colmant, à Grez-Doiceau, le 19 juin 2006, transcrit au bureau des hypothèques de Nivelles le 6 juillet suivant, sous la référence : 46-T-06/07/06-06880.

Les époux SNOECK Pierre – STOCKMAN Marie en étaient propriétaires pour les avoir acquis des sociétés précitées « EDEN » et « F.I.T. Invest » (avant « F.I.T. Consult »), aux termes d'un acte reçu par le notaire David Hollanders de Ouderaen, à Leuven à l'intervention du notaire Benoit Colmant, à Grez-Doiceau, le 25 octobre 2004, transcrit au bureau des hypothèques de Nivelles le 22 novembre suivant sous la référence : 46-T-22/11/2004-11046.

11) En ce qui concerne les biens cadastrés sous les identifiants 0329PP0000, 0329TP0009, 0329TP0010, 0329TP0011 et 0329TP0012 :

Madame LA TORRE Nicoletta déclare et garantit être propriétaire desdits biens pour les avoir acquis de Madame GORDOWER Laurence aux termes d'un acte de vente reçu par les notaires Bernard Michaux, à Etterbeek et Jérôme Otte, à Ixelles, le 20 décembre 2006, transcrit au bureau des hypothèques de Nivelles le 5 janvier 2007 sous la référence : 46-T-05/01/2007-00136.

Madame GORDOWER Laurence en était propriétaire pour les avoir acquis des sociétés précitées « EDEN » et « F.I.T. Invest » (avant « F.I.T. Consult »), aux termes d'un acte reçu par le notaire David Hollanders de Ouderaen, à Leuven, le 8 septembre 2004, transcrit au bureau des hypothèques de Nivelles le 4 octobre suivant sous la formalité 09390.

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

Les comparants déclarent vouloir placer les biens prédécrits sous le régime de la copropriété forcée. Le bien est divisé sur base du plan resté annexé à l'acte de base modificatif reçu par le notaire David Hollanders de Ouderaen le 12 août 2004:

- d'une part, en parties privatives appelées "maison d'habitation" ou "emplacement de parking" qui sont la propriété exclusive de chaque propriétaire;
- d'autre part, en parties communes qui sont la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles sont divisées en mille/millièmes indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

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

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

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

### **4. Annexe aux statuts**

Les comparants nous ont ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes un nouvel exemplaire du plan dressé par le géomètre-expert Philippe HOFMANS, le 10 août 2004, déjà annexé à l'acte de base modificatif reçu par le notaire David Hollanders de Ouderaen le 12 août 2004.

Ce plan forme une annexe signée et variatur par les comparants et le notaire.

Les comparants dispensent expressément le Notaire soussigné de transcrire cette annexe.

L'ensemble de ces documents forme les statuts de la copropriété qui est ainsi juridiquement créée; ces documents se complètent et forment un tout; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

A ces statuts, viendront éventuellement s'adjoindre ultérieurement les actes complémentaires ou modificatifs des statuts, du règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale.

Les comparants ont ensuite déclaré reconnaître leur signature apposée au bas de ces documents et réitérer les conditions qu'ils renferment, voulant que ces conditions et conventions acquièrent le même degré d'authenticité que si elles étaient ci-même reproduites.

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

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

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

Les parties privatives de l'immeuble érigé sont définies ci-dessous. Leur description et les quotes-parts dans les parties communes sont fixées conformément au plan ci-annexé.

Les parties privatives comprennent trente lots constitués comme suit :

#### **1) Lot A1**

Une maison d'habitation avec jardin, comprenant :

En propriété privative et exclusive :

La maison d'habitation sur et avec son terrain privatif, tel que celui-ci figure bordé de bleu foncé interrompu sur le plan ci-annexé, d'une superficie suivant mesurage de deux ares septante-deux centiares (2a 72ca).

En copropriété et indivision forcée :

Septante-neuf millièmes (79/1.000) des parties communes générales.

Numéro parcellaire réservé : 329P P0000.

#### **2) Lot A2**

Une maison d'habitation avec jardin, comprenant :

En propriété privative et exclusive :

La maison d'habitation sur et avec son terrain privatif, tel que celui-ci figure bordé de rouge interrompu sur le plan ci-annexé, d'une superficie suivant mesurage de un are nonante-huit centiares (1 a 98ca).

En copropriété et indivision forcée :

Septante et un millièmes (71/1.000) des parties communes générales.

Numéro parcellaire réservé : 329 N P0000.

**3) Lot A3**

Une maison d'habitation avec jardin, comprenant :

En propriété privative et exclusive :

La maison d'habitation sur et avec son terrain privatif, tel que celui-ci figure bordé de vert interrompu sur le plan ci-annexé, d'une superficie suivant mesurage de cinq ares soixante-cinq centiares (5a 65ca).

En copropriété et indivision forcée :

Septante-neuf millièmes (79/1.000) des parties communes générales.

Numéro parcellaire réservé : 329 M P0000.

**4) Lot B1**

Une maison d'habitation avec jardin, comprenant :

En propriété privative et exclusive :

La maison d'habitation sur et avec son terrain privatif, tel que celui-ci figure bordé de bleu clair sur le plan ci-annexé, d'une superficie suivant mesurage de sept ares septante centiares (7a 70ca).

En copropriété et indivision forcée :

Septante-six millièmes (76/1.000) des parties communes générales.

Numéro parcellaire réservé : 0239LP0000.

**5) Lot B2**

Une maison d'habitation avec jardin, comprenant :

En propriété privative et exclusive :

La maison d'habitation sur et avec son terrain privatif, tel que celui-ci figure bordé de rouge sur le plan ci-annexé, d'une superficie suivant mesurage de cinq ares trois centiares (5a 03ca).

En copropriété et indivision forcée :

Soixante-huit millièmes (68/1.000) des parties communes générales.

Numéro parcellaire réservé : 329 K P0000.

**6) Lot B3**

Une maison d'habitation avec jardin, comprenant :

En propriété privative et exclusive :

La maison d'habitation sur et avec son terrain privatif, tel que celui-ci figure bordé de bleu foncé sur le plan ci-annexé, d'une superficie suivant mesurage de trois ares septante-huit centiares (3a 78ca).

En copropriété et indivision forcée :

Soixante-neuf millièmes (69/1.000) des parties communes générales.

Numéro parcellaire réservé : 329 H P0000.

**7) Lot B4**

Une maison d'habitation avec jardin, comprenant :

En propriété privative et exclusive :

La maison d'habitation sur et avec son terrain privatif, tel que celui-ci figure bordé de violet sur le plan ci-annexé, d'une superficie suivant mesurage de six ares treize centiares (6a 13ca).

En copropriété et indivision forcée :

Cent et sept millièmes (107/1.000) des parties communes générales.

Numéro parcellaire réservé : 329 G P0000.

**8) Lot C**

Une maison d'habitation avec garage et jardin, comprenant:

En propriété privative et exclusive :

La maison d'habitation avec garage sur et avec son terrain privatif, tel que celui-ci figure bordé de vert sur le plan ci-annexé, d'une superficie suivant mesurage de neuf ares cinquante centiares (9a 50ca).

En copropriété et indivision forcée :

Cent trente millièmes (130/1.000) des parties communes générales.

Numéro parcellaire réservé : 329 F P0000.

**9) Lot D1**

Une maison d'habitation avec jardin, comprenant :

En propriété privative et exclusive :

La maison d'habitation sur et avec son terrain privatif, tel que celui-ci figure bordé de bleu clair interrompu sur le plan ci-annexé, d'une superficie suivant mesurage de deux ares quatorze centiares (2a 14ca).

En copropriété et indivision forcée :

Cent quatorze millièmes (114/1.000) des parties communes générales.

Numéro parcellaire réservé : 329 S P0000.

**10) Lot D2**

Une maison d'habitation avec jardin et garage, comprenant :

En propriété privative et exclusive :

La maison d'habitation avec garage sur et avec son terrain privatif, tel que celui-ci figure bordé de violet interrompu sur le plan

ci-annexé, d'une superficie suivant mesurage de deux ares dix-neuf centiares (2a 19ca).

En copropriété et indivision forcée :

Cent millièmes (100/1.000) des parties communes générales.

Numéro parcellaire réservé : 329 R P0000.

**11) Lot G1**

Un emplacement de parking couvert, comprenant :

En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking lui-même, tel que celui-ci est figuré sur le plan ci-annexé.

En copropriété et indivision forcée :

Sept millièmes (7/1.000) des parties communes générales.

Numéro parcellaire réservé : 329 T P0001.

**12) Lot G2**

Un emplacement de parking couvert, comprenant :

En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking lui-même, tel que celui-ci est figuré sur le plan ci-annexé.

En copropriété et indivision forcée :

Sept millièmes (7/1.000) des parties communes générales.

Numéro parcellaire réservé : 329 T P0002.

**13) Lot G3**

Un emplacement de parking couvert, comprenant :

En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking lui-même, tel que celui-ci est figuré sur le plan ci-annexé.

En copropriété et indivision forcée :

Sept millièmes (7/1.000) des parties communes générales.

Numéro parcellaire réservé : 329 T P0017.

**14) Lot G4**

Un emplacement de parking couvert, comprenant :

En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking lui-même, tel que celui-ci est figuré sur le plan ci-annexé.

En copropriété et indivision forcée :

Sept millièmes (7/1.000) des parties communes générales.

Numéro parcellaire réservé : 329TP0004.

**15) Lot G5**

Un emplacement de parking couvert, comprenant :

En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking lui-même, tel que celui-ci est



figuré sur le plan ci-annexé.

En copropriété et indivision forcée :

Sept millièmes (7/1.000) des parties communes générales.

Numéro parcellaire réservé : 329 T P0005.

**16) Lot G6**

Un emplacement de parking couvert, comprenant :

En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking lui-même, tel que celui-ci est figuré sur le plan ci-annexé.

En copropriété et indivision forcée :

Sept millièmes (7/1.000) des parties communes générales.

Numéro parcellaire réservé : 0329 T P0006.

**17) Lot G7**

Un emplacement de parking couvert, comprenant :

En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking lui-même, tel que celui-ci est figuré sur le plan ci-annexé.

En copropriété et indivision forcée :

Sept millièmes (7/1.000) des parties communes générales.

Numéro parcellaire réservé : 329 T P0007.

**18) Lot G8**

Un emplacement de parking couvert, comprenant :

En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking lui-même, tel que celui-ci est figuré sur le plan ci-annexé.

En copropriété et indivision forcée :

Sept millièmes (7/1.000) des parties communes générales.

Numéro parcellaire réservé : 329TP0008.

**19) Lot G9**

Un emplacement de parking couvert, comprenant :

En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking lui-même, tel que celui-ci est figuré sur le plan ci-annexé.

En copropriété et indivision forcée :

Sept millièmes (7/1.000) des parties communes générales.

Numéro parcellaire réservé : 329 T P0009.

**20) Lot P1**

Un emplacement de parking extérieur, comprenant :

En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking lui-même, tel que celui-ci est figuré sur le plan ci-annexé.

En copropriété et indivision forcée :

Quatre millièmes (4/1.000) des parties communes générales.  
Numéro parcellaire réservé : 0329TP0015.

**21) Lot P2**

Un emplacement de parking extérieur, comprenant :

En propriété privée et exclusive :

L'emplacement de parking lui-même, tel que celui-ci est figuré sur le plan ci-annexé.

En copropriété et indivision forcée :

Quatre millièmes (4/1.000) des parties communes générales.

Numéro parcellaire réservé : 329TP0016.

**22) Lot P3**

Un emplacement de parking extérieur, comprenant :

En propriété privée et exclusive :

L'emplacement de parking lui-même, tel que celui-ci est figuré sur le plan ci-annexé.

En copropriété et indivision forcée :

Quatre millièmes (4/1.000) des parties communes générales.

Numéro parcellaire réservé : 329 T P0003.

**23) Lot P4**

Un emplacement de parking extérieur, comprenant :

En propriété privée et exclusive :

L'emplacement de parking lui-même, tel que celui-ci est figuré sur le plan ci-annexé.

En copropriété et indivision forcée :

Quatre millièmes (4/1.000) des parties communes générales.

Numéro parcellaire réservé : 329 T P0018.

**24) Lot P4bis**

Un emplacement de parking extérieur, comprenant :

En propriété privée et exclusive :

L'emplacement de parking lui-même, tel que celui-ci est figuré sur le plan ci-annexé.

En copropriété et indivision forcée :

Quatre millièmes (4/1.000) des parties communes générales.

Numéro parcellaire réservé : 329 T P0019.

**25) Lot P5**

Un emplacement de parking extérieur, comprenant :

En propriété privée et exclusive :

L'emplacement de parking lui-même, tel que celui-ci est figuré sur le plan ci-annexé.

En copropriété et indivision forcée :

Quatre millièmes (4/1.000) des parties communes générales.

Numéro parcellaire réservé : 329 T P0020.

**26) Lot E1**

Un emplacement de parking extérieur, comprenant :

En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking lui-même, tel que celui-ci est figuré sur le plan ci-annexé.

En copropriété et indivision forcée :

Quatre millièmes (4/1.000) des parties communes générales.

Numéro parcellaire réservé : 329 T P0010.

**27) Lot E2**

Un emplacement de parking extérieur, comprenant :

En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking lui-même, tel que celui-ci est figuré sur le plan ci-annexé.

En copropriété et indivision forcée :

Quatre millièmes (4/1.000) des parties communes générales.

Numéro parcellaire réservé : 329 T P0011.

**28) Lot E3**

Un emplacement de parking extérieur, comprenant :

En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking lui-même, tel que celui-ci est figuré sur le plan ci-annexé.

En copropriété et indivision forcée :

Quatre millièmes (4/1.000) des parties communes générales.

Numéro parcellaire réservé : 329 T P0012.

**29) Lot E4**

Un emplacement de parking extérieur, comprenant :

En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking lui-même, tel que celui-ci est figuré sur le plan ci-annexé.

En copropriété et indivision forcée :

Quatre millièmes (4/1.000) des parties communes générales.

Numéro parcellaire réservé : 329 T P0013.

**30) Lot E5**

Un emplacement de parking extérieur, comprenant :

En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking lui-même, tel que celui-ci est figuré sur le plan ci-annexé.

En copropriété et indivision forcée :

Quatre millièmes (4/1.000) des parties communes générales.

Numéro parcellaire réservé : 329 T P0014.

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

Conformément à l'article 577-4, §1er, du Code civil, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de la superficie nette au sol, de son affectation et de sa situation, sur la base du plan motivé, établi par le géomètre Philippe HOFMANS, le 10 août 2004, ci-annexé.

Il est formellement stipulé que la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sauf dans les cas prévus à l'article 577-7, §3, alinéa 2 du Code civil.

Toutefois :

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

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

## **3. 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) Les voiries d'accès et cour communes aux trente lots privatifs ;

2) le terrain formant l'assise des emplacements de parking couverts, d'une superficie suivant mesurage de respectivement

trente-sept centiares (37ca) – lots G1 et G2 – et un are soixante et un centiares (1a61ca) – lots G3 à G9 ;

3) l'espace commun de jeux, d'une superficie suivant mesurage de plus ou moins vingt-trois ares cinq centiares (23a05ca) ;

4) le local destiné aux compteurs d'eau se trouvant au fond du lot G1, dont question ci-dessous ;

5) l'armoire à compteurs de gaz et d'électricité se trouvant entre les lots G9 d'une part et E4 et E5 d'autre part, dont question ci-dessous ;

6) tous les éléments d'infrastructure et d'équipement de la voirie susmentionnée, tels que la borne d'eau pour les pompiers, la barrière éventuellement placée à l'entrée de la rue, l'éclairage, les égouts et le réseau d'égouttage.

## **TITRE II - REGLEMENT DE COPROPRIETE**

### **CHAPITRE I - EXPOSÉ GÉNÉRAL – Définition**

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

Le présent règlement de copropriété comprend notamment :

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

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

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

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

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

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

Les maisons sont à destination résidentielle ou de profession libérale et indépendante s'intégrant à un cadre résidentiel, à déterminer librement par l'occupant, dans le respect des prescriptions urbanistiques applicables.

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire d'un lot privatif, d'une profession libérale, doit 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.

### 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.

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 la copropriété ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service ou celui de leurs visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal susceptible de causer un trouble quelconque dans la jouissance paisible du bâtiment par les autres occupants. A cet effet, les occupants devront prendre les dispositions utiles de protection et d'isolation phonique dans l'emploi des machines utilisées.

S'il est fait usage dans le bâtiment d'appareils électroniques produisant des parasites ou susceptibles d'en produire, ces appareils devront être munis des dispositifs adéquats en vue d'atténuer au maximum ces parasites.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les parties privatives à l'exception des petits moteurs actionnant des appareils ménagers ou de bureau.

#### b) Système d'alarme

Tout propriétaire ou occupant qui installe un système d'alarme dans son lot privatif a l'obligation de faire relier ce système d'alarme à une société de monitoring à qui il sera, en outre, tenu de communiquer l'identité d'une personne détenant les clés de la porte d'entrée du lot privatif.

c) 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 quarante-huit heures à l'avance.

Lors des emménagements et déménagements, chaque copropriétaire sera responsable de tous dégâts pouvant être causés à l'ensemble immobilier par ses emménagements ou déménagements outre, comme de droit, la responsabilité en tant qu'utilisateur des moyens spéciaux de levage mis à sa disposition.

Un forfait de 25 euros sera réclamé par emménagement ou déménagement afin de financer les chargements en dolomie résultant des affaissements causés à la cour.

d) 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.

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

b) Façades

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des maisons et autres locaux privatifs, des fenêtres, des garde-corps, éventuellement des volets et persiennes et en général de toutes les parties de l'ensemble immobilier visibles de l'extérieur côté cour

même en ce qui concerne la peinture comme stipulé à l'article 11 du présent règlement.

Il ne pourra être édifié aucune antenne individuelle sur les toitures des bâtiments.

*c) Fenêtres*

Si les occupants veulent mettre :

- des rideaux aux fenêtres, ces derniers seront de teinte unie côté cour;

- des persiennes, et autres dispositifs de protection, ces derniers devront être autorisés et du modèle agréé par l'assemblée générale.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux façades et fenêtres, ni enseignes, ni réclames, ni linge, ni autres objets quelconques. Seuls sont tolérés les bacs à fleurs ou des plantes d'ornement de petites dimensions et neutres.

*d) Jardinets côté cour*

L'aspect extérieur des jardinets privatifs ne pourra en aucun cas être modifié, notamment en ce qui concerne les clôtures sauf décision de l'assemblée générale.

Pour des raisons esthétiques, les jardinets privatifs dans la cour doivent être maintenus dans un état permanent de propreté (tonte, taille des arbustes, ...); les résidents n'occupant pas leur maison en permanence doivent procéder à leur entretien régulier.

Il est interdit :

-d'y remiser des meubles, des poubelles, des jeux d'enfants,

...

-d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, ...

-d'y planter des arbres

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

*e) Emplacements de parking*

Tout ce qui concerne le style et l'harmonie des emplacements de parking ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale. Les emplacements de parking doivent être maintenus dans un état permanent de propreté et d'esthétique.

Les charges d'entretien, de réparation et de réfection (telles que toit et murs, poutrelles et colonnes de soutènement) relatives aux emplacements de parking G3, G4, G5, G6, G7, G8 et G9 seront supportées de manière indépendante par les copropriétaires de ces sept lots, chacun à concurrence du nombre de ces lots dont



il est propriétaire et ensemble pour la totalité. Il en est de même pour les charges des lots G1 et G2, qui seront supportées de manière indépendante par les copropriétaires de ces deux lots.

D'autre part, il existe une servitude sur le lot G1 du fait de la présence au fond de celui-ci du local contenant les compteurs d'eau, chaque copropriétaire devant pouvoir y accéder librement.

*f) Jardins privatifs à l'arrière des maisons*

Les jardins privatifs doivent être maintenus dans un état permanent de propreté (tonte, taille des arbres et arbustes, ...) ; les résidents n'occupant pas leur maison en permanence doivent procéder à leur entretien régulier.

Une cabane en bois est autorisée pour autant qu'elle respecte le règlement communal en vigueur. Il est interdit de planter des arbres hautes tiges qui ombrageraient les terrasses et jardins des autres copropriétaires ou couperaient leur vue.

*g) Animaux*

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

Les chiens devront être tenus en laisse ou sur les bras dans les parties communes. Les chiens, en particulier, ne pourront se promener, accompagnés ou non, sur les surfaces gazonnées des jardins appartenant à d'autres copropriétaires.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision de l'assemblée générale aux quatre/cinquièmes des voix. Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision entraînera le contrevenant au paiement d'une somme déterminée par l'assemblée générale, à titre de dommages-intérêts, par jour de retard, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire. Ces sommes seront recueillies au profit de la copropriété et comptabilisées séparément; seule l'assemblée générale pourra décider du remboursement ou de l'affectation de celles-ci.

Les occupants de l'ensemble immobilier sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'animaux tels les pigeons, les chats sauvages, les rats, les cafards, et autres ... dans l'ensemble immobilier, comme ne pas les nourrir ou ne pas laisser traîner des déchets ménagers.

*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) Circulation des véhicules dans l'ensemble immobilier*

A l'exception des zones de parcage des véhicules précisées ci-après, la cour commune est à l'usage exclusivement piétonnier, et toute circulation et parcage de véhicules à moteur y sont interdits.

Les zones de parcage s'étendent depuis la voirie publique d'un côté jusqu'à un axe entre le pignon du lot D2 et la limite séparative entre les lots A1 et A2, et de l'autre côté, jusqu'à l'axe entre le pignon du lot D1 et le lot P5.

Toutefois, le temps d'un déchargement ou lors d'un emménagement - déménagement, il est autorisé aux copropriétaires des lots A1, A2, A3, B1, B2 et D2 de stationner devant leur maison en entrant et sortant par la barrière du côté du lot A1. Il en est de même pour les copropriétaires des lots B3, B4, C et D1 mais via la barrière du côté opposé.

Les parties communes, notamment les accès et aires de manœuvre aux emplacements de garage et la cour devront être maintenues libres en tout temps. Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit sauf décision de l'assemblée générale statuant aux quatre/cinquièmes des voix. Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, voitures et jouets d'enfants.

*j) Ramonage des cheminées*

Chaque copropriétaire possédant une cheminée est tenu, comme le prévoit la réglementation de la faire ramoner annuellement.

*k) Fermeture des portes d'accès de l'ensemble immobilier et commandes à distance*

Les portes d'accès de l'ensemble immobilier doivent, par mesure de sécurité, être fermées en permanence.

Il est prévu à cet effet un système de fermeture automatique des barrières d'entrée. Afin d'éviter de forcer ce système, il est strictement interdit de grimper ou jouer sur les barrières sous peine de forcer leur système d'ouverture. En cas de dégâts causés à ce système, si un copropriétaire est tenu pour responsable par l'assemblée générale, les frais de réparation lui seront imputés. Sinon ils seront à charge de la copropriété.

En cas de perte ou de vol de la commande à distance des barrières d'entrée, le copropriétaire ou l'occupant concerné est tenu d'avertir immédiatement le syndic de ladite perte ou dudit vol.

Le syndic pourvoira au remplacement de la commande à distance. Le coût dudit remplacement sera charge du copropriétaire ou de l'occupant.

*l) Publicité*

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

Est autorisée, moyennant autorisation du syndic, l'apposition près de la voie publique d'un panneau annonçant une vente ou une location.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres, sur les portes et sur les murs extérieurs. Il est obligatoire d'apposer, sur la porte d'entrée du lot, une plaque du modèle admis par l'assemblée générale aux deux/tiers des voix, indiquant le numéro de la maison. Pour une question d'uniformité, ces plaques devront obligatoirement être commandées par le syndic. Il en sera de même pour les éventuelles plaques de sonnettes, boîtes aux lettres ou toute autre signalisation visible dans les parties communes.

Dans l'hypothèse où l'une ou l'autre profession dont question à l'article 2 du présent règlement était exercée dans l'ensemble immobilier, il est également permis d'apposer à l'endroit à désigner par le syndic, une plaque d'un modèle à admettre par l'assemblée des copropriétaires indiquant le nom de l'occupant et sa profession. Les frais de placement, d'entretien et de renouvellement de ces enseignes, qui devront en tout temps être maintenues en bon état, seront à charge des copropriétaires concernés.

*m) Armoire technique pour compteurs de gaz et d'électricité*

L'armoire technique (ou toute structure en faisant fonction) destinée à recevoir les compteurs de gaz et d'électricité, située en entre les lots G9 d'une part et E4 et E5 d'autre part, fait partie des parties communes appartenant en copropriété et indivision aux propriétaires des trente lots privatifs et est affecté à leur usage commun. Les lots E4 et E5 sont grevés à titre de servitude perpétuelle et gratuite d'un droit de passage au profit de la copropriété et ses mandataires pour y accéder. Les propriétaires et usagers des lots E4 et E5 devront en tenir compte et veiller, dans l'usage qu'ils feront de leur lot privatif, à ne pas nuire à

l'accessibilité des compteurs pour tout relevé et tout travail d'entretien ou de réparation qui devrait y être effectué.

*n) Local compteur d'eau*

Le local se trouve au fond de l'emplacement de parking couvert G1. Il est destiné à recevoir les compteurs d'eau pour l'ensemble immobilier. Il fait dès lors partie des parties communes appartenant en copropriété et indivision aux propriétaires des trente lots privatifs et est affecté à leur usage commun. Le lot G1 est grevé à titre de servitude perpétuelle et gratuite d'un droit de passage pour accéder audit local, et ce au profit de la copropriété et ses mandataires.

Le propriétaire du lot G1 devra en tenir compte et veiller, dans l'usage qu'il fait de son lot privatif à ne pas nuire à l'accessibilité dudit local pour tout relevé et tout travail d'entretien ou de réparation qui devrait y être effectué.

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

Il ne peut être établi dans l'ensemble immobilier aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes.

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé, sauf l'accord exprès de rassemblée générale statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix. Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désireront avoir à leur usage personnel pareil dépôt devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurances contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires de l'ensemble immobilier par cette aggravation de risques.

Il est strictement défendu d'utiliser, dans l'ensemble immobilier, des tuyaux d'amenée du gaz en toutes matières sujettes à rupture sous la pression du gaz; ces tuyaux doivent être conformes à la réglementation en la matière.

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire reste libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, 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'ensemble immobilier.

Il ne pourra être fait usage, dans les décharges diverses, de produits détergents ou caustiques, sinon avec la plus grande modération. Tous dommages ou inconvénients résultant des procédés dont question ci avant seront mis à charge entière du ou des responsables. En cas de contestation de responsabilité, seront

d'application les notions d'usage en matière de responsabilité incendie. Les occupants devront veiller à ce que, dans les garages, il ne soit stocké ou abandonné aucune matière ou denrée en voie de décomposition, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes 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. – Aménagement des parties communes**

En ce qui concerne les aménagements des parties communes, cour et espace commun de jeux, ceux-ci seront décidés par l'assemblée générale à deux/tiers des voix.

**Article 6. – Conditions de location**

*a) Location*

Les biens privatifs ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables.

Les copropriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs, le contenu et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'ensemble immobilier et des voisins comme prescrit à l'article 28 ci-après .

Les copropriétaires sont tenus d'in former le syndic de l'identité des occupants avant leur entrée dans l'immeuble.

Les dispositions du règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale seront communiquées au locataire ainsi que prévu à l'article 9 du présent règlement.

*b) Transmission des obligations*

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'ensemble immobilier conformément aux prescriptions du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur. Chaque copropriétaire s'engage à joindre à ceux-ci le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur. Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

En cas d'infraction grave, dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande de l'assemblée générale décidant à la majorité de quatre cinquièmes.

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

#### **Article 7. - Généralités**

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

#### **Article 8. – Travaux d’entretien et de jardinage des parties communes**

Le syndic prendra toute initiative, en accord avec le conseil de copropriété, s’il échet, pour pourvoir à un parfait état de propreté des parties communes en général et notamment : les trottoirs, les accès, la cour et l'espace commun de jeux. Il en est de même pour les travaux de jardinage relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation, et notamment, tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations et pelouses.

#### **Article 9. – Travaux de rechargement en dolomie**

Sur décision de l'assemblée générale, il appartiendra au syndic de passer un contrat avec un entrepreneur en vue de recharger les accès et la cour commune en dolomie.

#### **Article 10. – Travaux d’entretien des appareillages communs**

Le syndic prendra toute initiative, en accord avec le conseil de copropriété, s’il échet, pour pourvoir à l'entretien des appareillages communs et notamment : le système d'égouttage, d'éclairage, d'ouverture des barrières.

#### **Article 11. – Travaux de peinture des façades**

Les travaux de peinture, et rejointoiement, des façades de l'ensemble immobilier y compris la peinture des châssis, garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées par l'assemblée générale, suivant un plan établi par celle-ci et sous la surveillance du syndic, ces frais constituant une charge commune s'ils concernent des parties communes.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité tout trouble de jouissance qu'ils auraient à subir en raison de travaux à effectuer aux parties communes de l'ensemble immobilier.

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

#### **Article 12. - Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes**

Les charges communes sont divisées en :

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

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

Sont considérées comme charges communes générales :

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires; les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau 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 communs, 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 et des personnes visées à l'article 24, I. ci-après ;

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 commun 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 d'entretien, de réparation et de réfection afférentes aux constructions (telles que toit et murs, poutrelles et colonnes de soutènement) relatives aux emplacements de parking couverts G1 et G2 seront supportées de manière indépendante par les propriétaires de ces deux lots ;

- Les charges d'entretien, de réparation et de réfection afférentes aux constructions (telles que toit et murs, poutrelles et

colonnes de soutènement) relatives aux emplacements de parking couverts G3, G4, G5, G6, G7, G8 et G9 seront supportées de manière indépendante par les propriétaires de ces sept lots.

Pour ces charges communes particulières, 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.

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

### **Article 13. - Électricité**

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

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

### **Article 14. - 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 15. - 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 16. - 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 commun.

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 17. - Cession d'un lot**

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

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

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

2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération

judiciaire ou extrajudiciaire ainsi que les frais de transmission des informations requises par l'article 577-11 § 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 des 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 et 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 et de conciergerie;

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 577-6, § 1, alinéa 2 du Code civil.

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 577-1, §§ 1er à 3 du Code civil. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés inscrits antérieurement, hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou 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 577-11 et 577-11/1 du Code civil. Il devra notamment délivrer, soit au copropriétaire sortant, soit au notaire instrumentant, dans les quinze jours qui suivent la demande, une attestation relatant que tous les dettes dues par le copropriétaire sortant sont payées. Il en résulte que l'association des copropriétaires ne pourrait plus se prévaloir du privilège immobilier visé par l'article 27 7° de la loi hypothécaire.

Lors de la cession d'un lot, si le syndic ne remplit pas toutes ou partie des obligations découlant des articles 577-11 et 577-11/1 du Code civil et du présent règlement de copropriété, il sera tenu responsable du paiement de tous les arriérés dus par le copropriétaire sortant à l'égard de l'association des copropriétaires, sans préjudice à tous recours qu'il pourrait avoir contre le copropriétaire sortant. Dans ce cas, l'association des copropriétaires ne disposera d'aucun droit qui serait de nature à nuire au copropriétaire entrant.

**Article 18. - Fonds de roulement**

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

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

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

Toutefois, il est loisible au syndic 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 19. - Fonds de réserve ordinaire - Fonds de réserve spéciaux**

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic fait 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 à la majorité absolue des copropriétaires concernés.

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

L'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

Ces fonds en ce compris le fonds de roulement doivent être placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le 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 20. – 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. Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve.

Sans préjudice de l'article 577-9, § 5 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 577-6, § 6 du Code civil, soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

Tous les copropriétaires devront effectuer les paiements relatifs au fonds de roulement et au fonds de réserve au syndic par ordre permanent au plus tard le dernier jour du trimestre qui précède le trimestre auquel se rapporte les paiements. Les provisions de charges sont donc payables anticipativement. Les autres charges exceptionnelles décidées par l'assemblée générale devront être réglées à la date d'exigibilité fixée par l'assemblée générale. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après un délai de trente jours sera redevable de plein droit et sans mise en demeure d'une indemnité de cinq euros (5 EUR) 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 dix euros (10 EUR) 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. Celui-ci entamera au préalable une procédure de conciliation devant le juge de paix.

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 septembre deux mille vingt.

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 :

Indemnité de base X index nouveau

Index de départ

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

**Article 21. - 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 22. - Comptes annuels du syndic**

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

Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des emplacements de parking est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du ou des fonds de réserve visés aux articles 577-5 § 3 1° et 577-11, § 5 2° du Code civil, les créances et les dettes des copropriétaires.

Le syndic subdivisera ses comptes annuels afin de pouvoir déterminer les quotes-parts de chaque copropriétaire dans ceux-ci, en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

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.

Ces comptes annuels du syndic, à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, sont clôturés 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.

Au plus tard trois semaines avant d'être soumis à l'assemblée générale, ces comptes annuels seront soumis au commissaire aux comptes.

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

**Article 23. - 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 souscrit 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 24. - 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. 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 25. - 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 26. - 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 27. - 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 28. - 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, le recours des tiers ainsi que les risques locatifs. 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 29. - 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 30. - 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 31. - 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 des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc;

- à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de démolition et de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

Toutefois, l'assemblée générale décide à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés pour la démolition ou la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales.

Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites à l'article 577-7 paragraphe 3.

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 32.- Par l'association des copropriétaires**

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

Nonobstant l'article 577-5, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges.

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

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

**Article 33.- 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.

Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux alinéas 3 & 4, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dérogé



de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

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

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

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

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

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

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

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

**Article 34.- 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 577-10, §4 2° du Code civil et *au plus tard dans les quatre mois* de l'assemblée générale.

**Article 35.- 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 36.- 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 577-3 à 577-14 du Code Civil. Cela n'exclut pas l'application des articles 1724 et suivants du Code judiciaire sur la médiation ni celles des articles 1738 et suivants du Code judiciaire relatifs au droit collaboratif.

**CHAPITRE VII.- OPPOSABILITE - INFORMATIONS**

**Article 37. - Principes**

Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1° en ce qui concerne *les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel*, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé à l'article 577-10, paragraphe 3 du Code Civil ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;

2° en ce qui concerne *les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot*, par la communication qui lui en est faite, par lettre recommandée à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 577-6, § 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 38- 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 membres les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2 du Code civil. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.

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

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

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

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

### **Article 39.- Commissaires**

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

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

Le syndic ne peut être commissaire aux comptes.

## **CHAPITRE X - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### **Article 40. - Renvoi au Code civil**

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil. Les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

### **Article 41. - 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 42.- 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 les comparants et nous notaire.

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

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

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

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

#### **CHAPITRE XI.- DISPOSITIONS TRANSITOIRES**

A titre transitoire et pour assurer une mise en place harmonieuse des organes de la copropriété, il est stipulé que le syndic actuel est : Madame Sophie De Dobbeleer, prénommée; il est nommé jusqu'à l'assemblée générale annuelle de 2021.

#### **DISPOSITIONS FINALES**

##### **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.

##### **DISPOSITIONS TRANSITOIRES**

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

##### **FRAIS**

Les frais de cet acte sont à charge des comparants.

##### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par les comparants en leurs domiciles ci-dessus indiqués.

##### **CERTIFICAT D'ÉTAT-CIVIL ET D'IDENTITÉ**

Le notaire certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance des comparants, et plus précisément au vu de leur carte d'identité.

##### **DESTINATION DES LIEUX**

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

##### **PROJET**

Les comparants nous déclarent qu'ils ont pris connaissance du projet du présent acte, le \$ et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

##### **DROIT D'ÉCRITURE**

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

**DONT ACTE**

Fait et passé, lieu et date que dessus.

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