

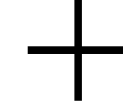
# LA COPROPRIÉTÉ



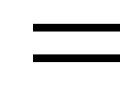
La copropriété en habitat groupé est la forme juridique la plus utilisée en habitat groupé. En Communauté française, plus de 85 % des habitats groupés sont constitués sous la forme de copropriétés. Cette forme juridique est classiquement utilisée pour un immeuble d'appartements, mais en habitat groupé, elle peut évidemment prendre des formes bien différentes : ferme en carré, maisons unifamiliales, etc. Elle a pour avantage d'être facile à mettre en place. Tous les notaires sont capables de rédiger les statuts d'une copropriété. Elle ne nécessite pas d'investissement de départ comme dans une coopérative.

## COMPOSITION DES STATUTS

ACTE DE BASE



RÈGLEMENT DE  
LA COPROPRIÉTÉ



STATUTS

L'acte de base est un document de référence obligatoire de toute copropriété selon l'article 577-3, alinéa 2 du code civil. Il contient :

- la description de l'ensemble
- immobilier (bâti et extérieur), des parties privatives et communes
- la fixation des quote-part des parties communes afférentes à chaque
- partie privative.

Ce document est rédigé et acté par un notaire ainsi que ses modifications.

Ce règlement comporte les règles de vie en commun. Il est différent du règlement d'ordre intérieur qui, quant à lui, définit les modalités d'utilisation des espaces collectifs. Il comporte :

- le mode de calcul des charges de la copropriété
- la détermination des droits et
- devoirs de chaque copropriétaire
- le fonctionnement de l'assemblée générale
- les règles concernant le syndic

Selon l'art. 577-4, §1er :  
« L'acte de base et le règlement de copropriété, qui constituent les statuts de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis, ainsi que toute modification apportée à ceux-ci, doivent faire l'objet d'un acte authentique. »

## EXTRAIT SUR LA DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES:

« Les parties communes sont notamment le terrain dans son entièreté, la voirie et les emplacements de parking après leur construction, les garages deviendront des propriétés privatives et exclusives en tant qu'accessoires des habitations, lots « H ». Le réseau général d'égouts, les fosses, les chambres de visite, les canalisations d'eau, de gaz et d'électricité, de téléphonie ainsi que de radio- et télédistribution, pour autant que ces infrastructures se trouvent en dehors des lots privatifs, ou que, tout en se trouvant à l'intérieur d'un de ces lots, elles servent néanmoins à l'usage commun; soit en général, toutes les parties des immeubles qui ne sont pas affectés à l'usage exclusif de l'un ou l'autre des locaux privatifs. Le lot H/12 (maison commune) ainsi que son équipement propre. Les lots H/13 et H/14 (actuellement donnés à bail emphytéotique). »

## EXTRAIT SUR LES PARTIES COMMUNES :

« Sont communes les parties de l'ensemble affectées à l'usage des divers privatifs ou de certains d'entre eux. Ces choses communes appartiennent indivisément aux copropriétaires dans la proportion de leur quote-part de copropriété. Les parts dans les parties communes restent dans un état de copropriété et d'indivision forcée. Elles ne peuvent être ni aliénées, ni grevées de droits réels, ni saisies sans les lots auxquels elles appartiennent, et seulement pour la part attribuée à ce lot. »

## EXTRAIT SUR LES QUOTE-PART :

« Les auteurs du statut immobilier ont fixé souverainement et forfaitairement les quote-part de copropriété attachées à chaque lot privatif en fonction de la valeur originaire et intrinsèque des lots respectifs, telle qu'elle figure dans le présent acte. En effet, les comparants considèrent unanimement que les lots H/1 à H/11 ont une valeur égale. »

## ORGANES CONSTITUTIFS

LE SYNDIC



Le syndic est l'organe exécutif de la copropriété. Il est nommé par la première assemblée générale. En habitat groupé, ce rôle est généralement tenu par un des habitants. Il rédige le PV des assemblées générales, tient les comptes de la copropriété suivant un plan comptable minimum normalisé, tient la comptabilité des fonds de réserve et de roulement et met à disposition des copropriétaires l'ensemble des documents.

L'ASSEMBLÉE  
GÉNÉRALE



L'assemblée générale est composée de tous les copropriétaires. Elle délibère sur les questions d'intérêt commun et se réunit minimum une fois par an pour l'assemblée générale ordinaire sur convocation du syndic. Les statuts définissent les pouvoirs et les modalités de fonctionnement de l'assemblée générale (types de décision, quorum, etc.). L'AG vit traditionnellement à la conservation et à l'administration des parties communes de l'habitat groupé.

LE CONSEIL  
DE GÉRANCE



Organe plus rare en habitat groupé, plus utile dans des grands ensembles où le syndic n'est pas constitué par des habitants. Le rôle du conseil de gérance est de contrôler et d'assister le syndic dans ses tâches. Il vérifie la bonne exécution par le syndic des décisions prises lors de l'assemblée générale des copropriétaires. Son rôle et ses missions sont définis dans les statuts ou par l'assemblée générale des copropriétaires.