



# Annexe 1.A

Clés de répartition  
qui figurent dans  
les trois actes de base  
( 27.07.1955, 17.11.1955 et 16.11.1956 )

# Acte de Base

La première page de l'Acte de Base remis à tout acheteur d'un appartement après le 27.07.1955 (puis, à partir du 17.11.1956, à l'acheteur d'un emplacement destiné au stationnement d'une voiture) se réfère à trois actes notariés, tous trois passés devant Maître Edmond Morren, Notaire de Résidence à Bruxelles.

( Voir les points 4., 7. et 8. ci-dessous )

1. en 1894 a été construit un [dépôt de corbillards](#) dans le quadrilatère Brabançonne - Noyer - Luther - Abdication
2. le [terrain appartenait à la Ville de Bruxelles](#) ; il resta désaffecté depuis les bombardements de la seconde guerre mondiale ; au coin de la rue de l'Abdication et de la rue Luther demeurait une [sous-station d'électricité](#)
3. le 13 octobre 1950, la Ville de Bruxelles met en vente le terrain cadastré (non bâti) à la "*Société Anonyme des Habitations à Bon Marché de l'Agglomération Bruxelloise*" (SAHBMAB)
  - [Voir aussi la description de l'historique du lotissement](#) : plans de 1881 et 1894 ; photos aériennes de 1930, 1944 et 1953
4. premier acte fondateur : acte du 27 juillet 1955 de Maître Edmond MORREN organisant les statuts d'indivision et de copropriété forcée de la résidence
5. le cahier de charges, enregistré le 01.08.1955, prévoit la construction de [153 appartements](#) et exclut à ce stade les spécifications techniques pour les [chauffage et construction de garages](#)
6. cet acte comporte des [dispositions transitoires](#) ("Chapitres VII, VII et IX") par lequel la SAHBMAB peut :
  - modifier les règles [sans passer par une AG](#) ;
  - car la SAHBMAB est toujours [réputée être la seule copropriétaire](#) ;
  - et ce, [jusqu'au 30.11.1956](#) ;
  - la SAHBMAB peut aller jusqu'à créer (= définir) [autant de parties spéciales \(blocs\) qu'elle souhaite](#) ;

- de l'organisation des parties de l'immeuble qui en découlent naissent des [servitudes](#) qui s'imposent aux *blocs*
- 7. deuxième acte fondateur : [acte modificatif du 17 novembre 1955](#) concernant l'article 58 ( [note ·1·](#) ) du règlement de copropriété
- 8. troisième acte fondateur : [acte modificatif du 16 novembre 1956](#) en vue de créer la division de local garages et de la création de parties communes spéciales servant de dégagement
- 9. ce qu'en a dit le Juge de Paix, dans sa décision du 26.05.2016 :
  - [l'acte de base est souverain](#) pour déterminer la répartition des frais ;
  - il n'est [pas logique](#) pour un propriétaire d'appartement de supporter des frais qui ne lui profitent nullement ;
  - la [dalle des bétons](#) est une partie de l'immeuble qui appartient aux parties spéciales "Garages", car elle sert de toit aux unités de parking privatives
- 10. en appel le 23.01.2018, le raisonnement du Juge de Paix a été [confirmé en toutes ses dispositions](#)

## Les acquis des actes

□ = acquis provisoires, devenus obsolètes après le 30.11.1956)

☒ = acquis toujours d'application, pris en compte par le Juge de Paix en 2016

☑ = acquis toujours d'application, à prendre en compte par le Groupe de Réflexion informel créé par l'AG du 07.03.2017

Actes	Qu'en retenir ?
<a href="#">acte du 27.07.1955</a>	<p>□ un immeuble formé de 3 blocs d'appartement</p> <p>□ chaque bloc prend en charge 1/3 des dépenses du <a href="#">domaine cadastré</a></p>

	<p><input checked="" type="checkbox"/> un immeuble destiné au <a href="#">logement de personnes</a>, et éventuellement aux professions libérales</p> <p><input type="checkbox"/> un terrain en friche aux environs (<a href="#">clichés</a> du site <a href="http://bruciel.be">bruciel.be</a>)</p>
<a href="#">acte du 17.11.19 55</a>	<p><input checked="" type="checkbox"/> texte surligné en jaune : <a href="#">seuls les appartements bénéficient</a> de chauffage ;</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> texte surligné en orange : paient le <a href="#">combustible</a> ;</p> <p><input type="checkbox"/> les garages n'existent pas encore</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> les acquéreurs ne peuvent acheter que des appartements (une <a href="#">tranche de 10% est payable à la livraison du chauffage</a>)</p>
<a href="#">acte du 16.11.19 56</a>	<p><input checked="" type="checkbox"/> les <b>unités de parking</b> <a href="#">note 2</a> sont en sous-sol ;</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> elles sont destinées au <a href="#">garage de véhicules de tous genres</a></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> elles constituent un quatrième groupe "bloc" ; le propriétaire cède un nombre très limité d'unités de parking à des acquéreurs privés afin de constituer une AG partielle</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> les propriétaires d'unités de parking prennent part à 10% des dépenses du domaine (hors combustibles et chauffage)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> la part des Blocs d'appartement est donc diminuée (de 1/3 à 30% des dépenses du domaine ; mais toujours 100% des combustibles et du chauffage)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> les dégagements en sous-sol (= <b>voies d'accès/de sortie</b> aux/des garages) sont des <a href="#">parties spéciales du Bloc "Garages"</a></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> les caves en sous-sol sont détenues par les propriétaires d'appartement ; aucune cave n'est détenue par un titulaire d'unité de parking</p>

	<p><input checked="" type="checkbox"/> les ascenseurs et les trois locaux où sont situés les compteurs à gaz appartiennent aussi aux propriétaires d'appartement</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> chaque appartement étant (à l'origine) pourvu d'un vide-poubelle, aucun emplacement fixe n'est réservé aux containers à déchet ; un <a href="#">avis des pompiers</a> du 25.07.2012 exige l'enlèvement de ceux-ci des sous-sols</p>
--	---

### Notes de bas de page

---

·1· : Cet article 58 du règlement de copropriété (statuts) a pour titre "Chauffage central. Distribution d'eau chaude"

---

·2· : Selon la [définition retenue par le Jugement en Appel](#) du 23.01.2018.

# Annexe 1.B

Clés de répartition  
qui figurent dans le  
règlement de  
copropriété

# Règlement de copropriété

Les pages 144 et suivantes de l'Acte de Base remis à tout acheteur d'un appartement après le 27.07.1955 (puis, à partir du 17.11.1956, à l'acheteur d'un emplacement destiné au stationnement d'une voiture) comportent des dispositions qui relèvent du titre suivant :

1.- REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE  
relatif au Building dénommé " BUILDING BRABANCONNE"

CHAPITRE I.

EXPOSE GENERAL.

Article un.- Faisant usage de la faculté prévue par  
l'article cinq cent septante sept bis, paragraphe onze, du  
Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt qua-

1. ces dispositions déterminent le fonctionnement de l'Assemblée Générale, le rôle du gérant (= syndic) et le rôle du conseil de gérance (= conseil de copropriété)
  - toutefois, depuis le 01.09.2010 (Loi du 02.06.2010), toutes les dispositions du règlement de copropriété qui n'y seraient pas conformes sont de plein droit remplacées par les articles 577-3 à 577-13/1 du Code Civil
2. le règlement de copropriété guide le syndic, sous le contrôle du Commissaire aux comptes (art. 577-8/2 du Code Civil) lors de l'inventaire (art. 7 de l'[AR du 12.07.2012](#)), pour assurer la répartition comptable correcte
  - ... des dépenses correspondant à des charges fixes (ex. : assurances, salaire du concierge, honoraires du syndic, frais bancaires, dossiers de sinistres, ...)
  - ... des dépenses rendues nécessaires par l'entretien ou la réparation des parties communes générales (ex. jardins, ramonage, ...)
  - ... des dépenses effectuées au profit des parties communes spéciales des appartements (ex. : combustibles de chauffage, ascenseurs, nettoyage des halls, ...) et des unités de parking (ex. : portes d'entrées, électricité, ...)
  - ... des factures qui lui sont parvenues, mais dont la prise en charge relève de copropriétaires individuels (ex. : frais de notaire, plaquettes, ...)



3. le règlement de copropriété distingue certaines parties qui sont de toute façon "communes générales" (art. 7) d'autres, réputées "spéciales à un groupe" (art. 8), tout en spécifiant que l'utilité (= à qui profite la dépense ?) est le critère à appliquer en cas de doute
- le Juge de Paix a longuement élaboré à propos du critère d'utilité dans les attendus de sa [décision du 27.05.2016](#)

Dans le cas de la Brabançonne	
<b>à 100% pour les appartements</b>	<b>à 100% pour les garages</b>
les étages -1 à 12	(de manière générale) ce qui est à l'étage -2 (2 niveaux x 2 ailes ["Brabançonne" et "Luther"])
les portes et halls d'entrée	les portes et rampes d'accès
les ascenseurs	les allées des garages (elles servent de dégagement)
la chaufferie	les escaliers menant à la première porte en direction des ascenseurs -2

les locaux où se trouvent les compteurs de gaz	dalle en béton recouvrant les garages <a href="#">Juge de Paix</a> 27.05.2016
les caves + l'espace situé après la première porte en venant des ascenseurs -2	

---

<b>Restent à 100% communs</b>
pelouses (" <i>jardins</i> ") et voie carrossable
3 locaux des concierges
3 caves des concierges
salaires du (des) concierge(s)
honoraires du syndic
primes d'assurances

# Annexe 1.C

Clés de répartition  
induites par l'existence  
de servitudes en usage  
depuis plus de 30 ans

## Données cadastrales

Comme consigné dans les trois actes successifs des 27.07.1955, 17.11.1955 et 16.11.1956 déposés par la Société Anonyme des Habitations à Bon Marché de l'Agglomération Bruxelloise (SAHBMAB),

- [la Ville de Bruxelles détenait un terrain](#) compris entre l'avenue de la Brabançonne et les rues du Noyer, Luther et de l'Abdication, sur lequel était érigé :
  - un immeuble de gestion des cimetières des communes environnantes (Bruxelles, Schaerbeek et Etterbeek) ;
  - une sous-station d'électricité
- la SAHBMAB a été constituée en société le 14.03.1900 ;
- la SHBMAB a acquis le terrain de la Ville de Bruxelles le 13.10.1950

## Dimensions hors tout de la parcelle

### CHAPITRE I.

#### DESIGNATION DU BIEN.

#### Ville de BRUXELLES.

Un bloc de terrains situé entre l'avenue de la Brabançonne et les rues du Noyer, Luther et de l'Abdication, cadastré sixième division, numéro 32f et 32g et contenant en superficie, soixante trois ares, vingt cinq centiares dix huit décimètres carrés.

63.2518

a



6325.18

m²

[Lien direct pour la conversion de ares \(a\) en mètres carrés \(m²\)](#)

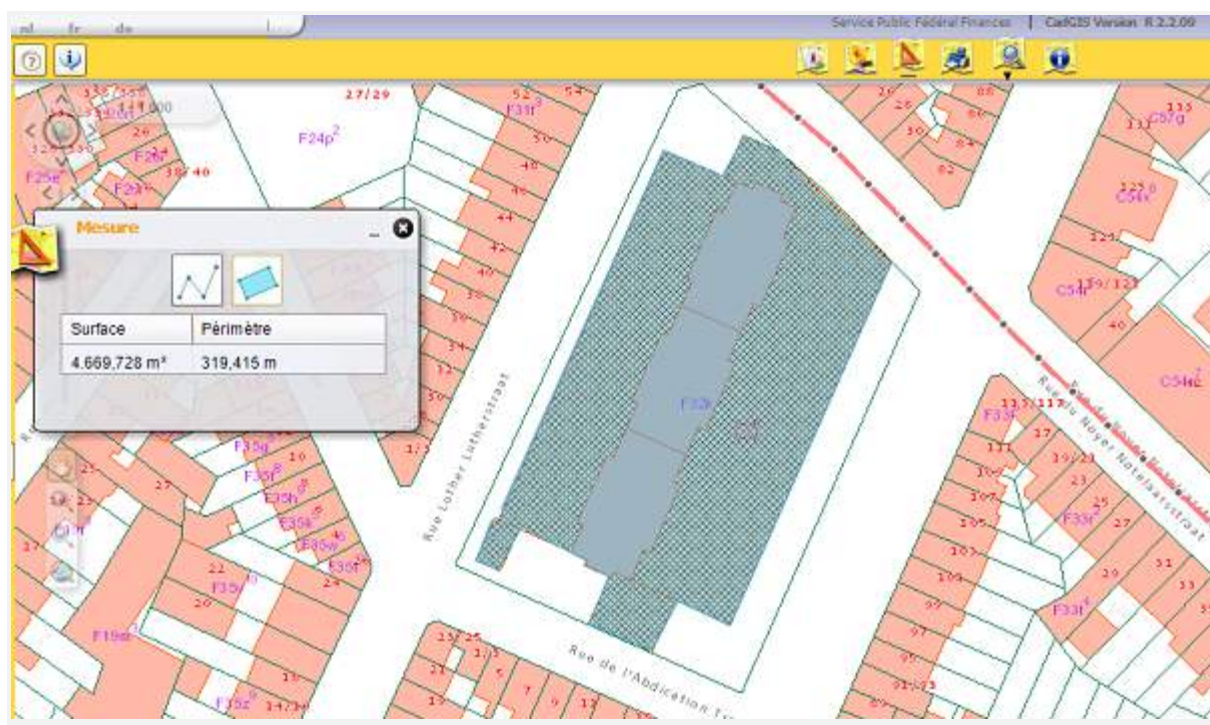
Il s'agissait de l'**espace maximal disponible** pour toutes les constructions que la SAHBMAB était autorisée à ériger.

## Surfaces aménagées par la SAHBMAB

### {bâtiment + pelouses et haies}

Le périmètre de mesure fourni par le [site du cadastre](#) (SPF Finances) limite la surface à quelque 4.670 m<sup>2</sup>.

Raison de cette différence : la parcelle enregistrée en 1950 au cadastre s'étendait en fait jusqu'à la moitié de la largeur des quatre chaussées pour permettre à la Ville de Bruxelles d'installer des arbres et/ou des trottoirs en guise de [servitude](#).



## Surface du bâtiment d'habitation

Les distances de mesure fournies par le site du cadastre, indiquent que, pour le **bâtiment proprement dit** :

- la longueur est de 85 m ;

- la largeur est de 16,5 m,

soit une surface approximative légèrement supérieure à 1.400 m<sup>2</sup>.

## La notion de servitude

L'article 682 du Code Civil prévoit ce qui suit :

*Le propriétaire dont le fonds est enclavé parce qu'il n'a aucune issue ou qu'il n'a qu'une issue insuffisante sur la voie publique, qui ne peut être aménagée sans frais ou inconvénients excessifs, peut réclamer un passage sur le fonds de ses voisins pour l'utilisation normale de sa propriété d'après sa destination, moyennant paiement d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.*

### Dans le cas de la Brabançonne

Diverses servitudes sont établies explicitement dans l'Acte de Base

## Jurisprudence

Suite à un arrêt de la Cour de Cassation du 14.10.1970, "Même si le texte de l'article 682 du Code Civil ne le prévoit pas expressément, la servitude de passage peut concerner le sous-sol du fonds servant. L'intérêt étant de pouvoir faire passer des canalisations jusqu'au fonds dominant. Cette faculté prend en compte les conditions actuelles de vie et le fait que des canalisations d'eaux, de gaz et d'électricité doivent normalement desservir un bâtiment moderne enclavé."

## Dans le cas de la Brabançonne

- 1· Les canalisations d'eaux, de gaz et d'électricité approvisionnent les appartements
- 2· Les consommations en eaux (sauf pour le lavage des voitures à l'emplacement prévu à cet effet), en gaz et en électricité sont donc à charge des propriétaires d'appartements
- 3· L'entretien des canalisations d'eaux, de gaz et d'électricité est par contre à charge des propriétaires d'unités de parking ; il en va de même de leur réparation éventuelle, ainsi que des réfections des bétons auxquels sont affixées ces canalisations

Section III.- SERVITUDES DE PERE DE FAMILLE (Articles

-11-

- SIXIEME ROLE -

692 et suivants du Code Civil) OU CONVENTIONNELLES.

Tel qu'il est dit ci-avant, la Société Anonyme des Habitations à Bon Marché de l'Agglomération Bruxelloise est propriétaire de quatre groupes de bâtiments à construire ou en construction et constituant le complexe.

La dite Société peut en conséquence être obligée d'établir à charge d'un ou plusieurs de ces groupes de bâtiments, au profit des autres groupes, et même, dans chacun de ces groupes, sur certains éléments au profit d'autres éléments, un état de choses qui reconstituerait une servitude sur l'assiette de ces groupes appartenant à des propriétaires différents.

(...)

En conséquence, il en sera notamment ainsi des prises de vue et de jour, des communautés d'escaliers, ascenseurs, écoulement des eaux pluviales ou résiduelles, chutes de vide-poubelles, conduites d'eau, gaz, électricité, téléphone, les servitudes de passage, l'utilisation des parties communes pour l'éclairage, l'utilisation des passages et accès communs, et en général pour tout ce qui peut servir à l'exploitation d'un bien privatif.



# Annexe 1.D

Clés de répartition  
consacrées  
par la décision  
du Juge de Paix  
(confirmée en appel le 23.01.2018)

# Impact du jugement en appel

L'objectif est ici d'identifier les acquis incontestables du Jugement en **instance d'appel** du TPI du 23.01.2018.

Il convient de tenir compte :

- de la conclusion du jugement, qui prévoit ce qui suit :
- *"Dit l'appel de l'association des copropriétaires formant la copropriété de la Résidence Brabançonne 80-80A recevable mais non fondée, l'en déboute ;*
- *En conséquence,*
- *Confirme le jugement du 27 mai 2016 rendu par le juge de paix du 4eme canton de Bruxelles dont appel, en toutes ses dispositions"*
- des dites *"toutes ces dispositions"*, c'est-à-dire tous les [attendus de la décision](#) sur opposition du Juge de Paix du 27.05.2016, attendus qu'il convient d'analyser

## Acquis à retenir

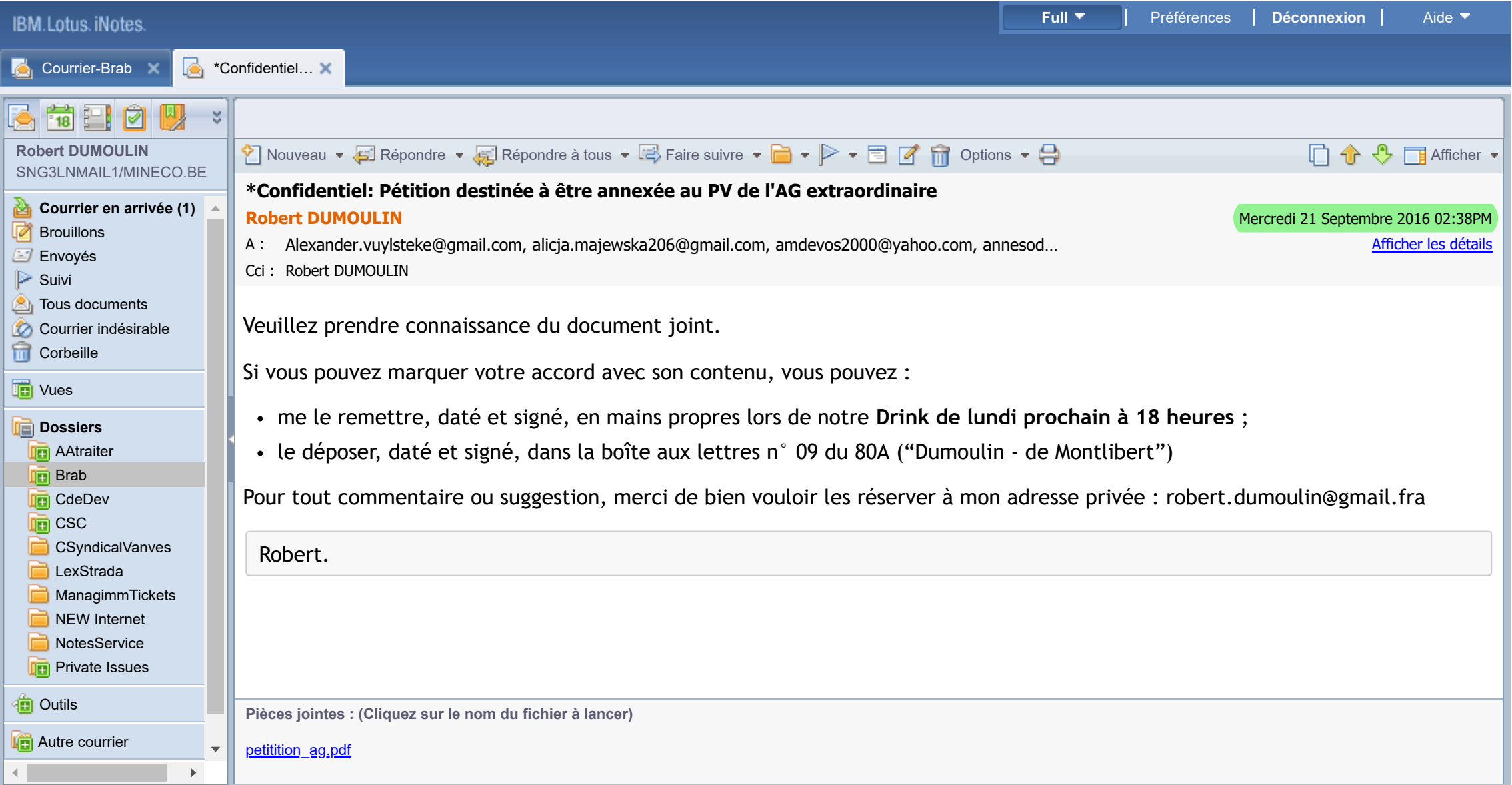
Attendus du Juge de Paix	
<b>7. a. Le point 3, 1er point (ou 1ère *)</b>	<b>Conséquence</b>
En réalité, (...) ladite assemblée a décidé de la <u>résiliation</u> « du marché de service», c'est-à-dire <u>l'étude du projet, l'établissement de plans et d'un cahier des charges, l'évaluation du budget, etc.</u> «relatif au projet de rénovation des garages de la Brabançonne»	L'esquisse (Fontenelle), les plans (Nguyen), le montant estimé des travaux (=> 2,6 m€), les postes du cahier des charges (Lesuisse & El Hassouni) ne sont plus à prendre en compte

<p>En effet, ce qui intéresse les défendeurs (sur opposition) est de ne pas devoir payer pour la rénovation de <u>garages dont ils n'ont ni jouissance, ni bénéfice</u></p>	<p>Cette absence de jouissance et/ou de bénéfice est commune aux copropriétaires d'appartements</p>
<p><b>8. La clef de répartition</b></p>	<p><b>Conséquence</b></p>
<p>[pour ce ce qui est de la] notion d'utilité générale (...), [en] cas de doute, (...) <u>[il] est ici décidé</u> (...) que ni un architecte, ni le gérant ne disposent de l'indépendance requise pour prendre une telle décision, d'autant plus que nous sommes en présence d'un copropriétaire de loin majoritaire qui pourrait imposer son point de vue qui pourrait correspondre à ses intérêts particuliers (il ne sera pas écrit que c'est le cas. Mais, la simple possibilité suffit pour ne pas admettre ce qui pourrait être une injustice en ce que la possibilité pour un copropriétaire d'imposer son seul point de vue à toute la copropriété a été soigneusement évitée par le législateur)</p>	<p>Seul le juge est compétent, sauf</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· accord à l'<b>unanimité en AG</b> (art. 577-7 §3 du Code Civil : <i>"Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété"</i>)</li> <li>· accord à la majorité des 3/4 <u>si et seulement si</u> des travaux ont été adoptés en préalable : budget, financement, appels, délais des travaux, permis d'urbanisme, ... (art. 577-7 §3 du Code Civil : <i>"Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire"</i>)</li> </ul>

<p>[La] prise en charge de la rénovation des garages par les copropriétaires de l'ensemble du complexe Building Brabançonne en ce compris par les copropriétaires qui ne possèdent pas de garage n'est <u>pas logique</u> puisqu'il s'agit de faire payer par des copropriétaires qui ne sont <u>pas intéressés</u> une partie des frais qui sont exposés <u>au seul profit</u> d'une autre partie des copropriétaires. Cependant, faire supporter les coûts de réfection des garages par l'ensemble des copropriétaires est compatible avec la <u>notion de solidarité</u></p>	<p>La concrétisation de la notion de solidarité ne peut cependant résulter que d'un accord en AG sur une clé de répartition plus favorable aux garages que ce que ne prévoient :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>·1.A· <a href="#">l'Acte de base</a> ;</li> <li>·1.B· <a href="#">le règlement de copropriété</a> ;</li> <li>·1.C· <a href="#">les servitudes</a> en usage depuis plus de 30 ans</li> </ul>
<p>Il en résulte que <u>la dalle en béton au-dessus des garages</u> est une partie commune spéciale qui <u>doit être financée par le groupe des «garages»</u>.</p>	<p>Cette dalle en béton qui sert de plafond aux garages est située :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· pour partie, sous l'immeuble</li> <li>· pour partie, sous la voie carrossable et les pelouses</li> </ul>

# Annexe 1.E

Clés de répartition  
qui ont fait l'objet  
de décisions  
de l'Assemblée générale  
de 2002 à 2005



A la page suivante :  
Liste des signataires ayant souscrit au texte de la pétition

Puis :  
Texte de la pétition.  
Compte tenu des débats lors de l'AGE du 24.10.2016, il n'a pas été jugé opportun de la soumettre.

Par contre, il est attiré l'attention sur la page 5 (= AVANT-DERNIERE PAGE)  
où apparaissent TROIS PRECEDENTS en 2002-2003 de prise en charge à 100%  
par les copropriétaires de garages de travaux de rénovation des bétons des garages,  
sur décision d'affectation par le syndic, avec l'approbation ultérieure unanime  
des vérificateurs aux comptes et de l'Assemblée Générale.

<i>Signataire</i>	<i>Date</i>	<i>Quotités</i>	
Fonteyne	22/09/2016	561	
De Vos	23/09/2016	561	
Dumoulin – de Montlibert	25/09/2016	635	
Guérin	26/09/2016	605	
Temmerman	26/09/2016	635	
Bullman	26/09/2016	563	
Brito – Da Silva	26/09/2016	666	
Thielens	26/09/2016	635	
Nicolas	26/09/2016	560	
Preda – Carausu	26/09/2016	566	
Verheugen	26/09/2016	635	
Vlatakis	26/09/2016	561	
Smits	26/09/2016	635	
Vuylsteke	26/09/2016	566	
Martin Moreno	26/09/2016	560	
De Greef – Vacarescu	26/09/2016	635	
Parent	30/09/2016	561	

## Déclaration à adjoindre au procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire

Le procès-verbal de l'assemblée générale du 28 avril 2011 fait état de ce qui suit.

*Madame ROELANTS explique que la loi sur les marchés publics ne s'applique pas à l'ACP "BRABANÇONNE 80" (...) Il y a donc lieu de combiner cette loi avec les règles propres à la copropriété en permettant un choix continu sur les options à retenir.*

*La ventilation sur les quotités des budgets devra se faire au fur et à mesure de l'avancement de l'étude et est inconnue à ce stade de décision.*

**Le copropriétaire soussigné relève que la ventilation sur les quotités était inconnue en 2011.**

Le procès-verbal de l'assemblée générale du 27 mars 2012 fait état de ce qui suit.

*L'architecte établira les parties des garages à rénover, la ventilation des frais privatifs/communs, et une proposition sera soumise à une Assemblée Générale, sans doute extraordinaire. (...)*

*Dumoulin effectue trois déclarations unilatérales, qu'il demande au syndic et à la Secrétaire de l'Assemblée Générale d'acter au procès-verbal :*

***1. Seuls les travaux de stabilité de l'immeuble, dont il sera démontré en Assemblée l'impérieuse nécessité, seront susceptibles d'être supportés solidairement par les propriétaires d'appartements et de garages, car ils relèvent de l'article 39 alinéa 2 du règlement de copropriété, déposé chez Me Morren le 27 juillet 1955.***

***2. Les autres réparations et travaux sont "non indispensables" au sens du règlement de copropriété, déposé chez Me Morren le 27 juillet 1955, et relèvent par conséquent de l'article 40 du dit règlement de copropriété ; l'Assemblée Générale devra par conséquent recevoir toutes les garanties que leur exécution éventuelle ultérieure ne mettra en aucune manière en danger la stabilité de l'immeuble.***

***3. Il est rappelé que « dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son profit personnel, il devra supporter seul cette augmentation » (art. 62 du règlement de copropriété, déposé chez Me Morren le 27 juillet 1955)***

**Le copropriétaire soussigné souscrit à cette déclaration faite il y a plus de quatre années par le copropriétaire M. R. Dumoulin et souligne en particulier qu'il y était déjà établi que seuls les travaux de stabilité sont susceptibles d'être financés par les copropriétaires d'appartements.**

À la demande du Syndic et du conseil de copropriété, la firme Sobelcom (Impasse Sainte Barbe, 14B - 6030 Charleroi) a fait parvenir un rapport contenant l'extrait suivant.

*Malgré toutes ces observations, nous devons rassurer les occupants des garages en sous-sols quant à la sécurité. S'il devait avoir un problème structurel et de stabilité, les ingénieurs qui ont (sic) visités (sic) les lieux depuis plusieurs années auraient interdit l'accès aux sous-sols.*

**Le copropriétaire soussigné relève que la stabilité de l'immeuble n'est pas en péril. Par conséquent, il se réfère au point 2. de la déclaration du copropriétaire M. R. Dumoulin à l'AG 2012, à savoir que ces travaux sont à considérer comme non indispensables, et relèvent par conséquent du groupe de copropriétaires susceptible de les solliciter auprès d'une future AG.**



Le jugement rendu à l'audience publique du 27.05.2016 au prétoire de la Justice de paix du 4ème canton de Bruxelles par M. P. De Gryse, assisté de M. F. Bonnewijn, prévoit notamment ce qui suit.

*Or : (...) la prise en charge de la rénovation des garages par les copropriétaires de l'ensemble du complexe Building Brabançonne en ce compris par les copropriétaires qui ne possèdent pas de garage n'est pas logique puisqu'il s'agit de faire payer par des copropriétaires qui ne sont pas intéressés une partie des frais qui sont exposés au seul profit d'une autre partie des copropriétaires. (...)*

*Il en résulte que toutes les parties communes non-reprises dans la liste de la première séquence ne sont communes générales que si elles servent à la fois à l'ensemble du complexe et des divers groupes de bâtiments. (...)*

*Seront dès lors considérées comme parties communes générales celles qui sont spécifiquement définies comme telles (voir l'alinéa 1er de l'article 7 du règlement et liste en parenthèses).*

*En outre, lorsqu'un élément n'est pas repris dans les listes de parties communes générales ou spéciales, c'est le critère de l'utilité pour l'ensemble du complexe immobilier et de chacun de ses groupes qui servira à départager les parties;*

Le copropriétaire soussigné relève que les sous-sols ne sont pas des parties communes « *servant à la fois à l'ensemble du complexe et des divers groupes de bâtiments* », mais bien au contraire des éléments à attribuer au groupe qui en a eu utilité depuis plus de soixante ans.

Un avis du Service Régional des Pompiers a été porté à la connaissance du Syndic et du conseil de copropriété en 2016. Il avait été établi le 25.07.2012 et rédigé à la suite d'une visite de prévention à la demande et aux frais de LOREBRU. Il se termine par ce qui suit.

**2012-07-25**

### **Rapport sur la visite de prévention du 16 juillet 2012**

Origine : Lieutenant D. Van der Ougstraete (Officier) et Lieutenant-Colonel Ing. C. De Sneyder (Officier-Diensthoofd)

Pièce jointe : [texte complet du rapport](#) (Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp)

**Objet : Preventiebezoek van - 16/07/2012**

(...)

7. De garage mag voor geen ander doel gebruikt worden; al de voorwerpen en materialen die er zich bevinden moeten verwijderd worden.

(...)

De afvalcontainers moeten dringend uit de ondergrondse garages verdwijnen.

(...)

Le copropriétaire soussigné en déduit que, aussi bien du point de vue de la sécurité et mesures de prévention à prendre contre le risque d'incendie que de celui de la préservation des biens, les sous-sols de l'immeuble sont utilisés exclusivement par les propriétaires de garages. L'entretien et réparations nécessaires relèvent nécessairement de leur responsabilité exclusive.

Le procès-verbal d'une AG tenue il y a 14 ans (AG du 26.04.2002) faisait déjà état de ce qui suit.

*Tous les copropriétaires ont été dument convoqués.*

*Maître de BONTRIDDER a été invité à titre de Conseil de l'ACP Brabanyonne, étant donné que le Conseil de Monsieur et Madame DEJAEGER, Maître MOSTIN, l'avait prévenu de sa présence. (...)*

## QUATRIEME RESOLUTION

### Rapport du syndic

(...) 2. Appels d'offres - étude relative aux travaux de réparation de béton au plafond du niveau -2 de la sortie du garage côté rue Luther, ainsi qu'au sol du niveau -1:

Les sociétés consultées sont VIMAR, ECOBA et RB TECHNICS, la meilleure offre étant celle de la société ECOBA. (...)

## CINQUIEME RESOLUTION

### Travaux

(...) 2. Travaux de réparation de béton au plafond niveau - 2 (garage Luther) et sol niveau -1

D'importantes fissures étant apparues au béton du plafond du niveau -2 de la sortie du garage côté (sic) Luhter (sic), ainsi qu'au sol du niveau -1, il a fallu étançonner, démolir le béton, reconstituer un réseau d'armatures, couler une nouvelle dalle de béton et effectuer quelques réparations ponctuelles.

Aucune décision d'affectation du Fonds de Réserve n'ayant été adoptée en AG, le syndic a payé les fournisseurs et a fait supporter ce type de charges par les copropriétaires de garages.

### Décompte de charges – Trimestre I (2002)

ACP 752 BRABANCONNE (752)	RECAPITULATIF DES FRAIS	Date 03/05/02
Av de la Brabançonne, 80		Page 4
1000 BRUXELLES	Période : 01/02 --->03/02	Période 2

Pièce	Libellé	Mont net	T.V.A.	Mont total
-------	---------	----------	--------	------------

#### 11 IMMOBILISATION PROP. GARAGES

220025 TRAVAUX : réparation béton -2 Luther & sol -1	1851.76	111.11	1962.87
220045 TRAVAUX PORTE : rempl. moteur Mac Logic	979.18	58.75	1037.93

### Décompte de charges – Trimestre II (2002)

#### 11 IMMOBILISATION PROP. GARAGES

220135 TRAVAUX : réparation bétons sortie Luther	4320.78	259.25	4580.03
	4320.78	259.25	4580.03

Au quatrième trimestre de l'année suivante, une importante rupture de canalisation se produit dans la chaufferie. À nouveau, le syndic paye le fournisseur et fit supporter la totalité de la charge par les copropriétaires de garages. Il ne sollicita pas l'AG pour mouvoir le Fonds de Réserve.

### Décompte de charges – Trimestre IV (2003)

#### 11 IMMOBILISATION PROP. GARAGES

230377 TRAVAUX PORTE : motorisation	1195.00	71.70	1266.70
230406 TRAVAUX CHAUFFAGE : rupture canalisation	1796.63	107.80	1904.43
	2991.63	179.50	3171.13

L'affectation de ces trois dépenses à 100% au Bloc « Garages », pour des montants cumulés de 8.447,33 €, a été approuvée par les vérificateurs aux comptes ayant déjà rapporté à l'AG du 26.04.2002, à savoir par MM. M. Guillaume (LOREBRU) et G. Hamesse. Les comptes de l'année 2002 ont été approuvés, ainsi que le bilan présenté par le syndic au 31.12.2002. Comme le Conseil de Gérance, le Syndic a obtenu décharge de sa gestion. Il en est allé de même pour les comptes et bilan de l'année 2003, sur recommandation de MM. R. Dumoulin et M. Guillaume (LOREBRU), vérificateurs aux comptes et membres du Conseil de Gérance désignés par l'AG de 2003.

Le copropriétaire soussigné note ces **trois précédents** de 2002/2003 de prise en charge à 100% par les copropriétaires de garages, sur décision d'affectation par le syndic, avec l'approbation ultérieure unanime des vérificateurs aux comptes et de l'Assemblée Générale.

De tels précédents tranchent le débat initié par le Juge de Paix pour ce qui est du critère de l'utilité de l'ensemble des sous-sols, en ce compris vis-à-vis du local abritant la chaufferie.

\* \* \* \* \*

Au terme de ces constatations, le copropriétaire soussigné déclare que l'ensemble des dépenses exposées relatives à l'avis de marché n° 525213 depuis la date de parution de celui-ci au « *Bulletin des Adjudications* » du 01.11.2011 doivent être :

dans un premier temps, supportées par les copropriétaires de garages ;

dans un second temps, supportées par les personnes (directement si mandatées) ou leur employeur ou tutelle (si salariées) qui se seront avérées avoir décidé ces dépenses sans en avoir référé préalablement auprès de l'assemblée générale (si mandatées) ou de leur employeur ou tutelle (si salariées), qu'une AG se soit accordée quant aux sommes à récupérer ou qu'une plainte ait dû avoir été déposée d'ici là par un (ou plusieurs) copropriétaire(s) à l'appui, notamment, des articles 61 et 62 du règlement de copropriété ;

En tout état de cause, le copropriétaire soussigné s'oppose à l'utilisation du Fonds de Réserve.

Le copropriétaire soussigné souhaite que l'inventaire qui a été demandé par l'AG du 03.03.2016 découvre toutes les affectations du Fonds de Réserve prises par le syndic précédent non décidées *a priori* par l'assemblée générale, puis que les copropriétaires en soient ultimement remboursés.

Pour ce qui est de décisions de travaux futurs, le copropriétaire soussigné déclare s'opposer, à l'appui de la délibération effectuée en assemblée générale du 03.03.2016, à ce que ceux-ci impliquent l'organisation d'un marché public. Comme repris dans le PV de l'AG du 03.03.2016, « *il est rappelé qu'une ACP ne peut pas être considérée comme un "pouvoir adjudicateur", au sens de l'article 2 de la loi du 15 juin 2006 relative aux marchés publics.* » Cette interprétation a depuis lors d'ailleurs été confirmée par le libellé, resté identique, de l'article 2 de la nouvelle mouture de la législation (Loi du 17.06.2016 relative aux marchés publics - « *Moniteur belge* » du 14.07.2016) à la suite de la transposition partielle par la Belgique des Directives 2009/52/CE, 2012/27/UE, 2014/24/UE et 2014/25/UE. Ce débat sur l'interprétation est donc tranché par le Législateur.

Le copropriétaire soussigné se félicite donc de la fin de cette polémique sur les marchés publics.

Fait à  
le

Nom en caractères d'imprimerie :

J'autorise la production d'un tableau récapitulatif du nom et de la date de signature des autres copropriétaires signataires d'une déclaration identique à la mienne, à la fin de son adjonction formelle au procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire d'octobre 2016.