



ETUDE

DE

**M<sup>E</sup> ANDRE DE CLIPPELE**

NOTAIRE

57, Avenue de Broqueville

WOLUWE - SAINT - LAMBERT

1200 BRUXELLES

**"LES JARDINS DU VAL D'OR" -**

**"RESIDENCE LES SEQUOIAS"**

COMPLEXE IMMOBILIER

avenue Marcel Thiry - avenue Ariane prolongée

1200 BRUXELLES

\*\*\*\*\*

REALISATION DE LA

**S.A. BURCO**

\*\*\*\*\*

ACTE DE BASE

du

16 septembre 1993

\*\*\*\*\*



L'AN MIL NEUF CENT NONANTE TROIS.

Le seize septembre.

Devant Nous, Maître André de CLIPPELE, notaire de résidence à Woluwe-Saint-Lambert.

- A COMPARU:

La Société Anonyme "S.A. BELGIAN URBAN RENOVATION COMPANY N.V.", en abrégé "BURCO" dont le siège est établi à 1560 Hoeilaart, Terhulpen-sesteenweg, numéro 10, inscrite au Registre de Commerce de Bruxelles, sous le numéro 346.971 - Taxe sur la Valeur Ajoutée numéro 405.972.516.

Société constituée suivant acte reçu par le notaire Etienne de FAYS-GENIN à Schaerbeek, le vingt juin mil neuf cent soixante-huit, publié aux annexes au Moniteur Belge du onze juillet suivant sous le numéro 1971-1.

Dont les statuts ont été modifiés à diverses reprises et en dernier lieu suivant procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire dressé par le notaire Thierry VAN HALTEREN, à Bruxelles, le premier juin mil neuf cent nonante-trois, publié aux annexes au Moniteur Belge du vingt-six du même mois, sous le numéro 93.06.26-120.

Ici représentée, conformément à l'article 18 des statuts par le Président du conseil ou un administrateur-délégué, ou deux administrateurs de catégories différentes, à savoir:

1) - Monsieur Philippe GOSSE, demeurant à Braine-l'Alleud (Ophain-Bois-Seigneur-Isaac), 12, avenue du Verger, Président du Conseil et administrateur de catégorie A,

- Confirmé dans ses fonctions pour une nouvelle période de six ans par assemblée générale du dix-sept avril mil neuf cent nonante-et-un, publiée au Moniteur belge, sous le numéro 91.05.08-185.

2) - Monsieur Paul HAYEN, demeurant à 1390 Grez-Doiceau, avenue des Chardonnerets, 17, administrateur de catégorie B,

- Nommé dans ses fonctions pour une période de six ans, par assemblée générale du premier juin mil neuf cent nonante-trois, publié aux annexes au Moniteur Belge sous le numéro 93.06.26-120.

Ladite société, ci-après dénommée "BURCO".

Laquelle société, préalablement au statut juridique du complexe immobilier, objet du présent acte, a fait l'exposé suivant:

## CHAPITRE I - Propriété du SOL.

La société "BURCO" déclare être propriétaire du bien immeuble suivant:

### COMMUNE de WOLUWE-SAINT-LAMBERT:

Une parcelle de terrain située à front de l'avenue Marcel Thiry et d'une avenue à créer (en prolongation de l'avenue Ariane) ayant d'après titre et mesurage une superficie de quarante-et-un ares septante-cinq centiares connue au cadastre, ou l'ayant été section A, partie des numéros 8/F (ou 8/B), 172/C et 172/G.

### Plan-Mesurage

Telle que cette parcelle est décrite et figure sous les lots A et B en un plan avec procès-verbal de mesurage, dressé par le géomètre Monsieur Luc HENNAU, délégué de la société coopérative "L.HENNAU, A.J. VAN der VENNET & B.SOETE", établie à Rixensart (1332 Genval) rue de Rixensart, numéro 14.

Un exemplaire de ce plan, signé "ne varietur" par la société comparante et Nous Notaire demeurera ci-annexée.

### ORIGINE DE PROPRIETE.

La société "BURCO" est devenue propriétaire du bien prédécrit par la fusion et l'absorption de la Société Anonyme "BELGIAN REAL ESTATE DEVELOPMENT" en abrégé "BRED" établie à Hoeilaart, aux termes de l'assemblée générale extraordinaire de la société, clôturée suivant procès-verbal du Notaire VAN HALTEREN à Bruxelles, du trente avril mil neuf cent nonante-trois (Moniteur numéro 93.05.22-237) transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix-neuf mai suivant, volume 8606, numéro 10.

La société "BRED" en était devenue propriétaire par voie de fusion-absorption des sociétés anonymes suivantes:

- VAL D'OR REAL ESTATE COMPANY I, en abrégé "VOREC" à Hoeilaart,
- VAL D'OR REAL ESTATE COMPANY II, en abrégé "VAREC" à Hoeilaart,
- BURANAS à Hoeilaart,

aux termes du procès-verbal d'assemblée générale de la société dressé par le même notaire VAN HALTEREN, le trente avril mil neuf cent nonante-trois, (Moniteur numéro 93.05.22-241) transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix-neuf mai suivant, volume 8609, numéro 9.

I) La société "VAREC" était propriétaire d'une parcelle de neuf ares quatre-vingt-deux centiares pour l'avoir acquise sous le lot "Bloc 5-A" parcelle cadastrale 172/C, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Gérard Indekeu à Bruxelles, le dix-sept janvier mil neuf cent nonante-deux, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-trois janvier suivant, volume 8249 no 15 de:

\* Monsieur Josef Antonia PINT, industriel et son épouse Madame Celesta Augustine VAN PACHTENBEKE, demeurant à Woluwe-Saint-Lambert:

Ceux-ci en étaient propriétaires pour l'avoir acquis des consorts PLISSART: Agnès, Cécile, Albert, Monique, Françoise, Jean-Marie, Etienne, Anne, Lucie et Yves, suivant acte reçu par le notaire Daniel GERARD à Bruxelles, le douze décembre mil neuf cent soixante-huit, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le seize janvier suivant, volume 3892, numéro 32.

Les consorts PLISSART en étaient propriétaires pour l'avoir recueillie dans la succession de Madame Lucie VANDENBROECK, décédée le dix-sept avril mil neuf cent soixante-sept, laquelle en était propriétaire par acte de partage reçu par le Notaire Pröost à Bruxelles, le treize avril mil neuf cent cinquante-quatre, transcrit.

II) La société "BURANAS" était propriétaire d'une parcelle de trente-et-un ares nonante-trois centiares pour l'avoir acquise:

partie pour l'avoir acquise sous le lot "BLOC 5-B" (parcelle cadastrale 8/F et 172/C) aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Gérard INDEKEU à Bruxelles, le dix-sept janvier mil neuf cent nonante-deux, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-trois janvier suivant, volume 8293, numéro 6,

de:

\* Madame Anaïs Marie DE SUTTER, sans profession, veuve de Monsieur Cyrille Joseph VANPACHTENBEKE, demeurant à Woluwe-Saint-Lambert.

\* Monsieur Jozef Antonia PINT, industriel et son épouse Madame Celesta Augustine VANPACHTENBEKE, demeurant à Woluwe-Saint-Lambert.

Ces derniers en étaient propriétaires comme suit:

a) la partie cadastrée numéro 8/F (ou 8/B) appartenait orginairement à Monsieur Cyrille Joseph VANPACHTENBEKE et son épouse Anaïs Marie DE SUTTER pour l'avoir acquise aux termes d'un acte reçu par le Notaire DELZAERT à Schaerbeek le quinze juin mil neuf cent cinquante-et-un, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le cinq juillet suivant, volume 1057, numéro 15.

Monsieur Cyrille VANPACHTENBEKE prénommé est décédé à Woluwe-Saint-Lambert, le vingt-neuf décembre mil neuf cent quatre-vingt-cinq; en vertu de l'article 2 du contrat de mariage reçu par le Notaire de Cock à Woluwe-Saint-Lambert, le quinze septembre mil neuf cent trente, les biens dépendant de la communauté ont été attribués en pleine propriété à son épouse survivante Madame Anaïs Marie DE SUTTER prénommée.

b) la partie cadastrée numéro 172/C appartenait à Monsieur et Madame PINT-VANPACHTENBEKE prénommés, pour l'avoir acquise aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Daniel GERARD à Bruxelles, le douze décembre mil neuf cent soixante-huit, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le seize janvier suivant, volume 3892, numéro 32; acquisition faite des consorts PLISSART: Agnès, Cécile, Albert, Monique, Françoise, Jean-Marie, Etienne, Anne, Lucie et Yves.

Ces derniers en étaient propriétaires pour l'avoir recueillie dans la succession de Madame Lucie VANDENBROECK, décédée le dix-sept avril mil neuf cent soixante-sept, laquelle en était propriétaire en vertu d'un acte de partage reçu par le Notaire PROOST à Bruxelles, le treize avril mil neuf cent cinquante-quatre, transcrit.

partie (parcelle cadastrale numéro 172/G) pour l'avoir acquise à titre d'échange aux termes d'un acte reçu par les notaires Jean-Paul LYCOPS et Gérard INDEKEU à Bruxelles, le vingt-huit juillet mil neuf cent nonante-deux, transcrit au cinquièmes bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-cinq août suivant, volume 8396, numéro 10, parcelle acquise de:

- 1- Madame Cécile Marie Ghislaine PLISSART, religieuse à Charleroi,
- 2- Monsieur Etienne Marie Ghislain PLISSART, pensionné à Schaerbeek,
- 3- Madame Anne-Marie José Ghislaine PLISSART, religieuse à Ramegnies-Chin,
- 4- Madame Ghislaine Jacqueline Henriette Marie Joseph HAGE, veuve de Monsieur Albert Firmin Ghislain PLISSART à Woluwe-Saint-Lambert,
- 5- Mademoiselle Marie Carmel Josèphe Lucie Ghislaine PLISSART, professeur de religion à Herstal,
- 6- Monsieur Ignace Luc Etienne PLISSART, religieux à Waterloo,
- 7- Mademoiselle Bernadette Clément Agnès Marie PLISSART, régente à Anderlecht,
- 8- Madame Sabine Marie Ghislaine PLISSART, épouse de Monsieur Jacques HANSENS à Woluwe-Saint-Lambert,
- 9- Madame Donatienne Marie Baudouin PLISSART, épouse de Monsieur Francis de SCHAETZEN à Tongres.

Originellement cette partie appartenait sous plus grande contenance à Monsieur Paul PLISSART, époux de Madame Lucia Marie Georgine Gislena VANDENBROECK, demeurant à Etterbeek, depuis plus de trente ans.

Monsieur Paul PLISSART, prénommé, est décédé à Etterbeek, le sept août

mil neuf cent cinquante-trois, laissant comme héritiers légaux et réservataires ses dix enfants, ci-après nommés, issus de son union avec Madame Lucia VANDENBROECK, avec laquelle il était marié sous le régime de la communauté réduite aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage, reçu par le notaire Emile GEERTS, à Sint-Nicolaas-Waas, le dix-huit juillet mil neuf cent deux, et donataire de la plus forte quotité disponible de sa succession, selon les stipulations dudit contrat.

La parcelle prédécrite, telle qu'elle existait avant l'échange dont question plus loin, fait partie de celles attribuées à Madame Lucia VANDENBROECK, prénommée, veuve de Monsieur Paul PLISSART, aux termes d'un acte de partage reçu par le notaire Gérard PROOST, ayant résidé à Bruxelles, en date du treize avril mil neuf cent cinquante-quatre, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le trois septembre suivant, volume 1426, numéro 11, intervenu entre elle et ses enfants ci-dessus visés: 1) Madame Agnès PLISSART, veuve de Monsieur Edmond Gérard Paul Joseph Ghislain du BUS de WARNAFFE (Ecuyer) à Etterbeek; 2) Madame Cécile Marie Ghislaine PLISSART; 3) Monsieur Albert Firmin Ghislain PLISSART, administrateur de société, à Woluwe-Saint-Lambert; 4) Madame Monique Marie Ghislaine PLISSART sans profession, veuve de Monsieur Gérard Léon Henri Marie Joseph du BUS de WARNAFFE (Ecuyer) à Tillet; 5) Madame Françoise Marie Ghislaine PLISSART, religieuse, à Liège; 6) Monsieur l'Abbé Jean Marie Ghislain PLISSART à Schaerbeek; 7) Monsieur Etienne Marie Ghislain PLISSART, 8) Madame Anne-Marie José Ghislaine PLISSART, 9) Madame Lucie Marie Ghislaine PLISSART, sans profession, épouse de Monsieur Yves Hubert Jean Marie Ghislain KERVYN de MEERENDRE (Ecuyer) à Etterbeek et 10) le Révérend Yves Pierre Marie Ghislain PLISSART, moine à l'Abbaye de Maredsous, demeurant à Anhée.

Madame PLISSART-VANDENBROECK est décédée à Etterbeek le dix-sept avril mil neuf cent soixante-sept, laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires ses dix enfants prénommés, chacun dès lors propriétaires d'un/dixième du bien prédécrit.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Jacques NEYRINCK à Bruxelles, le sept avril mil neuf cent septante-six, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le sept mai suivant, volume 5160 no 30 Madame Françoise PLISSART, prénommée, a cédé ses droits indivis dans ledit bien, soit un/dixième en pleine propriété, à son frère, le Père Yves PLISSART, prénommé, qui devait ainsi propriétaire de deux/dixièmes indivis en pleine propriété dudit bien.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Jacques NEYRINCK, prénommé, le huit avril mil neuf cent septante-six, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le six mai suivant, volume 5160, numéro 29.

Madame Monique PLISSART et Monsieur l'Abbé Jean-Marie PLISSART, ont tous deux cédé les droits indivis leur appartenant dans ledit bien, soit chacun un/dixième en pleine propriété, à leur frère, Monsieur Albert PLISSART,

prénomné, ce dernier devenant ainsi propriétaire de trois/dixièmes indivis en pleine propriété dudit bien.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Jacques NEYRINCK, présumé, le douze janvier mil neuf cent septante-huit, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le trois février suivant, volume 5504, numéro 6.

Madame Lucie PLISSART, présumé, a cédé ses droits indivis dans ledit bien, soit un/dixième en pleine propriété, à son frère, Monsieur Albert PLISSART, présumé, qui devenait ainsi propriétaire de quatre/dixièmes indivis en pleine propriété dudit bien.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Jacques NEYRINCK, présumé, le six juin mil neuf cent septante-neuf, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-deux juin suivant, volume 5752, numéro 4, le Révérend Père Yves PLISSART, présumé, a cédé une part lui appartenant dans le bien prédécrit, soit un/dixième en pleine propriété à son frère, Monsieur Etienne PLISSART, présumé, qui devenait ainsi propriétaire de deux/dixièmes indivis en pleine propriété.

Monsieur Albert PLISSART, présumé, est décédé à Woluwe-Saint-Lambert, le vingt-sept février mil neuf cent quatre-vingt-un, laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires ses cinq enfants, issus de son union avec Madame Ghislaine HAGE, étant Mesdames Marie, Bernadette, Sabine et Donatienne PLISSART et Monsieur Ignace PLISSART, présumés, sous réserve des droits en usufruit revenant à son épouse survivante.

La succession de Monsieur Albert PLISSART, comprenant quatre/dixièmes en pleine propriété dudit bien, a, par conséquent, été recueillie par son épouse survivante pour l'usufruit et par ses cinq enfants présumés ensemble pour la nue-propriété.

Aux termes d'un acte reçu le vingt septembre mil neuf cent quatre-vingt-deux, par le Bourgmestre de la Commune de Woluwe-Saint-Lambert, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le cinq octobre mil neuf cent quatre-vingt-deux, volume 6267, numéro 14, les consorts PLISSART ont procédé avec ladite Commune à un échange pour cause d'utilité publique. Les consorts PLISSART ont cédé une superficie de quatre ares cinquante-deux centiares cinquante-deux dixmilliaires de la parcelle leur appartenant en échange de deux parcelles respectives de soixante-sept centiares soixante-cinq dixmilliaires (section A numéro 6/S) et de quatre-vingt-quatre centiares six dixmilliaires (aucune référence cadastrale connue).

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Joseph VERBIST à Schaerbeek, le vingt mars mil neuf cent quatre-vingt-six, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le trois avril mil neuf cent quatre-vingt-six, volume 6817, numéro 8, Madame Agnès PLISSART, présumée, a cédé les droits indivis lui appartenant dans ledit bien, soit un/dixième en pleine propriété, à son frère,

Monsieur Etienne PLISSART, prénommé, qui devenait ainsi propriétaire de trois/dixièmes en pleine propriété dudit bien.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire VERBIST, prénommé, le vingt-quatre juin mil neuf cent quatre-vingt-sept, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-deux juillet suivant, volume 7148, numéro 11, le Révérend Père Yves PLISSART, prénommé, a cédé la part restant lui appartenir dans ledit bien, soit un/dixième en pleine propriété, à son frère, Monsieur Etienne PLISSART, prénommé, qui devenait ainsi propriétaire de quatre/dixièmes indivis en pleine propriété.

#### CHAPITRE II - CONDITIONS SPECIALES.

Le terrain prédécrit fait partie du plan particulier d'aménagement (P.P.A.) numéro 60-Zone Nord, approuvé par Arrêté Royal du dix-sept juillet mil neuf cent nonante-et-un, publié au Moniteur Belge du neuf août suivant.

#### CHAPITRE III - CONSTRUCTION.

BURCO a décidé de faire ériger sur la parcelle de terrain prédécrite, avec le concours d'autres entreprises, entrepreneurs ou sous-traitants de son choix, un complexe immobilier qui se composera de six immeubles à appartements et d'un complexe de garages privés.

Le PERMIS de BATIR dudit complexe a été délivré par la Commune de Woluwe-Saint-Lambert, en date du quatre février mil neuf cent nonante-deux, sous le numéro 15.140.

Un premier permis de bâtir modificatif a été délivré en date du dix-sept juillet mil neuf cent nonante-deux.

Un second permis de bâtir modificatif a été délivré en date du premier juin mil neuf cent nonante-trois.

Les constructions seront réalisées suivant les plans dressés par les architectes M. & M. MARIJNISSEN & Associés SPRL établis à Wezembeek-Oppem, 68, rue de la Faucille.

BURCO déclare que les plans annexés au présent acte sont conformes à ceux qui ont reçu l'approbation des autorités compétentes de l'Urbanisme.

BURCO se réserve le droit - mais seulement dans les limites légales - de diviser en cours de travaux, chaque étage, niveau et appartement en un autre nombre d'appartements ou pièces, sans avoir à obtenir l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires ou de ceux qui auraient déjà fait l'acquisition d'une partie quelconque de complexe immobilier.

#### CHAPITRE IV - DIVISION des IMMEUBLES.

BURCO déclare placer le complexe immobilier, objet du présent acte, sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, par application de l'article 577/bis du Code Civil et la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre.

Ce complexe immobilier est divisé de la manière suivante :

##### A. Parties communes générales

L'assiette du complexe immobilier, comprenant le terrain ainsi que l'infrastructure et les constructions affectées à l'usage de l'ensemble du complexe formeront les parties communes générales.

Ces parties communes générales sont divisées en cent mille/cent millièmes (100.000/100.000èmes) ou autres fractions, dont la propriété appartiendra en indivision forcée à tous les copropriétaires d'une partie privative quelconque du complexe immobilier.

Les parties communes générales deviendront de ce fait un accessoire des parties privatives dont question ci-après.

La description détaillée des parties communes générales, de même que la répartition des fractions afférentes aux parties privatives sera faite dans les annexes du présent acte (plan, règlement général de copropriété, description détaillée des bâtiments).

##### B. Parties communes spéciales

Sur l'assiette du complexe immobilier précité, la Société "BURCO" fera ériger six bâtiments qui seront construits et gérés d'une manière autonome :

1° Le bâtiment " Bloc - 0 " se composant d'un rez-de-chaussée, de trois étages types et d'un "duplex" s'étendant sur les quatrième & cinquième étages.

2° Le bâtiment " Bloc - 1 " se composant d'un rez-de-chaussée, de trois étages types et d'un "duplex" s'étendant sur les quatrième & cinquième étages.

3° Le bâtiment " Bloc - 2 " se composant d'un rez-de-chaussée, de trois étages types et d'un "duplex" s'étendant sur les quatrième & cinquième étages.

4° Le bâtiment " Bloc - 3 " se composant d'un rez-de-chaussée, de trois étages types et d'un "duplex" s'étendant sur les quatrième & cinquième étages.

5° Le bâtiment " Bloc - 4 " se composant d'un rez-de-chaussée, de trois étages types et d'un "duplex" s'étendant sur les quatrième & cinquième étages.

6° Le bâtiment " Bloc - 5 " se composant d'un rez-de-chaussée, de trois

étages types et d'un "duplex" s'étendant sur les quatrième & cinquième étages.

7° Le bâtiment " Bloc - garages " se composant du rez-de-chaussée des blocs précédents ainsi qu'une partie de la cour arrière du complexe.

Les parties communes de chacun de ces bâtiments, affectées à l'usage exclusif de ces bâtiments, formeront les parties communes spéciales. Dans ces dernières n'est comprise aucune partie du terrain.

Les parties communes spéciales sont divisées en mille/millièmes (1.000/1.000-èmes) ou autres fractions, dont la propriété appartiendra en indivision forcée aux copropriétaires d'un bâtiment, à l'exclusion des autres.

Les parties communes spéciales deviendront donc également un accessoire des parties privatives.

La description des parties communes spéciales, de même que la répartition des fractions afférentes aux parties privatives, sera faite conformément aux annexes du présent acte (plan, règlement général de copropriété et description détaillée des bâtiments).

#### C. Parties privatives

Les parties privatives du complexe immobilier seront celles dont la propriété privative et exclusive appartiendra à leur propriétaire.

Celles-ci comprendront, outre les locaux privatifs, à titre d'accessoire

- un nombre de fractions dans les parties communes générales.

- un nombre de fractions dans les parties communes spéciales.

Les appartements, parkings ou autres éléments privatifs se voient attribuer un nombre de fractions préétabli dans une annexe des présentes.

Le nombre de fractions ainsi possédé par chacun des propriétaires détermine sa contribution dans les charges communes générales du complexe et les charges communes spéciales de chaque bâtiment.

Ce nombre de fractions a été déterminé, tant par la surface utile et l'importance des locaux privatifs, que par leur valeur.

Il doit être accepté et sera imposé à tous les copropriétaires du complexe.

#### D. Modifications

1. La Société "BURCO" se réserve de droit de diviser les bâtiments d'une autre manière que celle prévue aux plans types ci-annexés.

2. La Société se réserve également le droit de modifier le nombre de fractions (millièmes) attribuées à chaque bâtiment et à l'intérieur de chaque bâtiment, à chaque élément privatif, aussi longtemps qu'aucune vente n'aura été réalisée dans un bâtiment.

## CHAPITRE V - SERVITUDES - RESERVES - CONDITIONS SPECIALES

### 1 - Servitudes conventionnelles

La construction du complexe immobilier peut entraîner entre les divers fonds privatifs qui le composent, l'existence d'un état de chose qui eut constitué une ou plusieurs servitudes si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Le présent acte ayant opéré la division juridique de la propriété, ces servitudes prendront effectivement naissance de plein droit dès la première vente d'un élément privatif du complexe à un tiers ; elles trouvent leur origine dans la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivant du Code Civil, ou doivent être considérées comme résultant du fait de l'existence de la convention des parties.

Il en est ainsi plus particulièrement dans les cas suivants :

1. Dans l'un des bâtiments sont prévus des locaux destinés à l'équipement d'une cabine à haute tension ainsi que d'un local "détendeur de gaz".

Ces locaux tout en faisant partie d'un seul bâtiment sont à l'usage commun de l'ensemble du complexe.

Les frais d'entretien afférents à ces locaux seront portés en frais généraux des parties communes générales de l'ensemble du complexe.

2. De façon générale il en est ainsi de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives, entre celles-ci et les parties communes, ou encore entre les parties communes générales et spéciales, qui pourraient être révélées par les plans ou lors de leur exécution au fur et à mesure de la construction des bâtiments ou encore par l'usage des lieux.

### 2 - Plans - Modifications.

Tant que les constructions ne seront pas complètement achevées, la Société "BURCO" se réserve le droit d'apporter aux plans ci-annexés toutes modifications qu'elle jugera utiles ou nécessaires, à condition cependant de ne pas enfreindre les prescriptions de l'urbanisme et de ne pas nuire à la solidité des bâtiments ni à l'intérêt commun des copropriétaires.

Ces modifications ne pourront davantage diminuer le cube, ni la surface des éléments privatifs qui seraient déjà vendus.

Sous les réserves exprimées ci-dessus, la société "BURCO" se réserve le droit, sans avoir à obtenir l'autorisation des copropriétaires, notamment :

- d'apporter, en cours de construction, les modifications qui s'avèrent nécessaires pour assurer aux travaux une exécution conforme aux règles de l'art et en cas de nécessité technique de créer tous passages pour tuyauteries, canalisations, aéras ou autres dispositions non prévues au plan.

- de modifier la surface des parties communes, tels que halls, dégagements, aires de manoeuvre ou autres locaux communs.

- de modifier la disposition des éléments privatifs par plateau, en prélevant une pièce d'un appartement pour la joindre à un autre, en fusionnant deux appartements, même de deux étages différents ou encore en modifiant la surface des éléments privatifs, aussi longtemps qu'ils ne sont pas vendus.

S'il y a lieu, ces modifications seront précisées en un plan à joindre à un acte authentique de vente.

### 3 - Dimensions- Mesures.

Les dimensions et mesures figurant aux plans et dans les annexes ne sont données qu'à titre de simples renseignements et une tolérance de cinq pour cent est admise comme différence entre les plans et l'exécution, sans aucune indemnité, ni recours contre la Société "BURCO".

Si la différence était supérieure à cinq pour cent, elle ne pourrait jamais servir de prétexte à une action en résolution, mais elle servirait de base au calcul de l'indemnité qui serait à accorder proportionnellement à la différence de surface bâtie entre les cinq pour cent tolérés et la situation révélée par l'exécution.

Il en va de même, pour les surfaces des parties privatives mentionnées au présent acte ou ses annexes.

### 4 - Cahier des charges

La Société "BURCO" a fait établir une description des travaux à effectuer et des matériaux à employer pour la construction des parties communes et privatives du complexe immobilier.

Un exemplaire de ce cahier des charges devra être remis à chaque acquéreur d'un élément privatif quelconque du complexe immobilier avant la conclusion définitive d'un contrat de vente.

Toutefois, la Société "BURCO" pourra remplacer en cours de construction, certains matériaux par des matériaux similaires, mais à la condition expresse que la valeur des matériaux employés en remplacement ne soit pas inférieure à celle

des matériaux prévus, ce dont elle devra justifier le cas échéant.

#### 5 - Caves

Chacune des caves est destinée à dépendre d'un élément privatif.

Il ne leur est pas attribué de fractions dans les parties communes, distinctes de celle attribuées aux éléments privatifs dont elles dépendent et dont elles formeront une dépendance.

Les caves ne pourront être vendues, louées ou concédées en jouissance qu'à des propriétaires ou occupants d'un élément privatif du complexe immobilier.

Il est permis de réunir deux ou plusieurs caves en un seul local en abattant la cloison qui les sépare, mais seulement sous la surveillance et l'accord de l'architecte du complexe.

Les frais d'entretien des parties communes des caves ainsi que les consommations communes d'électricité, seront portés en compte de l'ensemble "Bloc - garages".

#### 6 - Toitures - Terrasses

Les toitures des divers immeubles à ériger sont formées de toits plats et de terrasses.

A l'exception des terrasses décrites aux plans et dans la description détaillée du complexe comme parties privatives, les toitures ne sont pas accessibles aux propriétaires ou occupants des immeubles, sauf pour leur réparation et pour l'entretien des parties communes.

Il est créé, au profit et à charge des bâtiments, toutes servitudes d'accès nécessaires, pour procéder aux travaux d'entretien, de réparation ou de renouvellement des toitures et terrasses ou des parties communes qui y débouchent ou qui s'y trouvent.

#### 7 - Service des eaux

Pour le cas où la compagnie de distribution en exprime le désir, les appartements ou autres éléments privatifs seront raccordés à la distribution d'eau, au moyen d'un seul ou de plusieurs compteurs de passage.

Dans ce cas le premier abonnement sera souscrit par la société "BURCO" et renouvelé ensuite par la gérance des bâtiments.

Les frais de consommation et d'entretien des installations seront alors répartis entre les copropriétaires au prorata de leurs fractions dans les parties communes.

8 - Compteurs électriques des caves et garages.

La Société "BURCO" se réserve le droit de faire desservir les caves, parkings et garages par un seul compteur de passage.

Dans ce cas, les frais de consommation, d'entretien, de réparation ou de remplacement éventuel de chaque compteur, seront répartis entre le nombre de caves, parkings et garages que ces compteurs desservent.

9 - Antennes communes

La Société "BURCO" se réserve le droit d'installer sur la toiture des bâtiments une ou plusieurs antennes de radio-télévision ou encore de raccorder les bâtiments au réseau général de distribution.

A cet effet il est créé à charge et au profit des bâtiments, à titre perpétuel et gratuit, toutes les servitudes nécessaires.

Les frais d'entretien, de réparation ou de renouvellement de ces antennes ou raccordements seront compris dans les charges communes.

10 - Zones vertes et jardin

Toutes les zones vertes et jardins extérieurs situés dans les limites de la propriété seront considérés comme parties communes générales.

Les frais d'entretien seront donc répartis dans les charges communes générales.

Les zones vertes et jardins sont décoratifs et inaccessibles (sauf pour leur entretien) en dehors des chemins et sentiers.

BURCO se réserve toutefois le droit d'affecter certaines zones vertes ou jardin à la jouissance privative des appartements attenants.

L'étendue de ces zones de jouissance privative sera déterminée dans les actes de vente et les acquéreurs respectifs devront eux-mêmes entretenir ces zones de jouissance privative, comme tout autre élément privatif.

11 - Gérance du complexe immobilier.

Etant donné que le complexe immobilier forme un ensemble intégré, il est expressément convenu que tous les bâtiments devront être gérés par le même gérant ou société de gestion.

Celui-ci devra donc être désigné par l'assemblée générale des copropriétaires des parties communes générales à la simple majorité des voix.

Cette disposition pourra être modifiée à la majorité des voix.

Toutefois, la Société "BURCO" se réserve le droit d'assumer elle-même ou de désigner la première gérance jusqu'à l'achèvement complet des travaux.

La Commune de Woluwe-Saint-Lambert aura toujours la priorité pour prendre elle-même la gestion du complexe en mains ou pour désigner le gérant, dans le cas où elle ferait l'acquisition de plus de la moitié des quotités générales dans l'ensemble du complexe immobilier.

## CHAPITRE VI - CONTRAT DE VENTE

### § I. NATURE DU CONTRAT

1 - L'amateur désireux de devenir propriétaire d'un appartement, parking ou autre élément privatif du complexe immobilier, devra conclure avec la Société "BURCO" une convention de vente soumise aux dispositions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un sur la vente d'habitations en cours de construction.

Cette vente comprend deux parties dans une seule et même convention

a) l'une concernant les fractions indivises dans le terrain, ainsi que les constructions déjà érigées.

Le transfert de propriété au profit d'un tiers acquéreur, sera suspendu jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente.

b) l'autre concernant les constructions restant à ériger en exécution du cahier des charges et des modifications y apportées par convention entre parties.

L'acquéreur en deviendra propriétaire au fur et à mesure de l'avancement des travaux, mais n'en supportera les risques qu'après réception des travaux comme dit ci-après.

2 - La vente sera faite sous les garanties ordinaires de droit et les biens seront vendus pour quittes et libres de toutes charges privilégiées ou hypothécaires quelconques, avec toutes les servitudes actives et passives et tous les droits et obligations résultant du présent acte de base et de ses annexes.

Les biens seront vendus sans garantie concernant la superficie du terrain, assiette du complexe immobilier ; la différence en plus ou en moins, fut-elle supérieure à un/vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur, sans bonification ni indemnité et ne donnera lieu à aucune répétition.

3 - Les frais de la vente seront à charge de l'acquéreur, sauf stipulation expresse contraire dans l'acte de vente et comprennent :

- le droit d'enregistrement sur les fractions indivises dans le terrain.

- la taxe sur la valeur ajoutée (T.V.A.) sur les constructions, à appliquer sur chaque facture.

- les honoraires du Notaire suivant le tarif légal.

- les frais généraux de l'acte de vente comprenant notamment les timbres, annexes, transcription et inscription au bureau des hypothèques, grosse, expédition, copies.

- les frais de l'acte de base, estimés forfaitairement comme il est précisé in fine du présent acte.

## § II. PAIEMENT DU PRIX

### 1 - Prix du terrain

Le prix de vente du terrain et des constructions déjà érigées devront être payés au comptant, au plus tard lors de la signature de l'acte authentique de vente.

### 2 - Prix des constructions

Le prix de vente des constructions devra être payé par l'acquéreur à la Société "BURCO" suivant les modalités - échelle de paiement - prévues entre les parties dans chaque convention de vente, qui devra être conforme aux dispositions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un, précitée.

3 - Toute somme devra être payée, franche et exempte de toutes retenues et d'impôts, en bonnes espèces ayant cours légal en Belgique.

L'acquéreur sera avisé par écrit, huit jours d'avance au moins, de la date du paiement à effectuer.

4 - Toutes les sommes non payées à leur échéance, seront productives d'intérêts, de plein droit et sans mise en demeure, par le seul fait de l'échéance de son terme et à compter de celui-ci, au taux de un pour cent (1 %) par mois, net de tous impôts et taxes, jusqu'à leur paiement intégral.

5 - En outre, à défaut par l'acquéreur d'honorer les tranches de paiement dans les huit jours d'une échéance, la Société "BURCO" se réserve le droit, sur simple avis adressé à l'acquéreur par lettre recommandée, d'arrêter les travaux dans les parties privatives qui lui ont été vendues et de prendre toutes mesures conservatoires utiles, aux frais de l'acquéreur et sans préjudice à tous droits ainsi qu'à toutes actions.

6 - Pour sûreté et garantie du paiement du solde du prix de vente, le Conservateur des Hypothèques prendra, sauf dispense expresse à donner dans l'acte de vente, une inscription d'office au profit de la Société "BURCO", ce qui

lui conservera le privilège, l'hypothèque et l'action résolutoire.

7 - L'acquéreur ne pourra prendre possession, ni occuper les parties privatives acquises, avant d'avoir réglé entièrement son prix d'acquisition.

Les obligations contractées par les acquéreurs, seront solidaires et indivisibles entre eux et entre leurs héritiers, ayants-droit et ayants-cause à tout titre.

8 - L'acquéreur ne pourra aliéner, ni hypothéquer les parties privatives acquises avant d'avoir réglé intégralement le prix de vente, sauf accord écrit de la Société venderesse.

Si l'acquéreur était obligé de recourir à l'emprunt pour payer le solde du prix de vente, la Société "BURCO" s'engage à donner son accord écrit et même à renoncer à son privilège et à l'action résolutoire et à céder son rang d'inscription hypothécaire, à la condition expresse que :

- le montant emprunté soit suffisant pour permettre à l'acquéreur de payer l'intégralité du prix et des frais de son acquisition.

- le bailleur de fonds accepte la délégation du montant emprunté au profit de la Société "BURCO", de manière telle que les fonds soient remis directement par le bailleur de fonds à la Société venderesse lors des échéances de paiement.

### § III. CLAUSE D'INDEX

Le prix de vente des constructions sera déterminé dans le compromis de vente.

A défaut de stipulation expresse dans la convention, le prix de vente est réputé forfaitaire et non sujet à révision, sous réserve de travaux complémentaires demandés par l'acquéreur au cours des travaux.

En cas d'indexation du prix de vente, les modalités devront en être stipulées expressément dans la convention de vente ; la formule de révision devra être conforme aux dispositions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un et des Arrêtés Royaux subséquents.

### § IV. DUREE DES TRAVAUX - RETARD - CAS FORTUIT - FORCE MAJEURE.

La durée des travaux et, par conséquent, le délai d'achèvement de la partie privative de l'appartement ou de toute autre partie privative, de même que des parties communes, seront fixés dans chaque contrat particulier.

Tout évènement constituant un obstacle humainement et raisonnablement insurmontable à l'exécution normale des obligations du constructeur ou le contraignant à suspendre temporairement ou définitivement ses travaux, est

considéré comme cas de force majeure (par exemple les intempéries, les troubles politiques ou sociaux, les accidents, les guerres et leurs conséquences, les grèves ou les lock-out, cette énonciation n'étant pas limitative).

La suspension temporaire des travaux pour cause de force majeure entraîne, de plein droit et sans indemnité, la prorogation du délai d'exécution initialement prévu d'une période égale à la durée de la suspension augmentée du laps de temps normalement nécessaire à la remise en route du chantier.

Lorsque par ordre ou du fait de l'acquéreur, l'exécution du marché est interrompue pour une période d'au moins trente jours de calendrier, un acompte sur le prochain paiement est payé au vendeur, à concurrence de la valeur des travaux exécutés.

Pour les interruptions ordonnées ou dues au fait de l'acquéreur, autres que celles qui sont imputables aux intempéries et qui n'ont pas été prévues dans le marché, qui se situent dans le délai d'exécution contractuel et dépassent dans l'ensemble un/vingtième de ce délai et au moins dix jours ouvrables, le constructeur est fondé à introduire un compte d'indemnisation dont le montant est convenu de commun accord, mais il ne peut se prévaloir des discussions en cours à ce sujet pour ne pas reprendre l'exécution du contrat.

De même, si l'acquéreur commande des travaux supplémentaires en cours d'exécution du contrat, la Société "BURCO" se réserve le droit d'exiger une prorogation du délai initialement prévu. Cette prorogation fera l'objet d'un écrit distinct, signé par la Société "BURCO" et l'acquéreur.

Ne sont pas considérés comme jours ouvrables, les jours pendant lesquels les intempéries ont eu, directement ou indirectement, pour effet de rendre le travail impossible pendant quatre heures au moins ; les samedis, dimanches et jours fériés légaux ; les jours de vacances annuelles payés.

#### § V. INDEMNITE POUR RETARD

En cas de retard d'exécution ou de livraison imputable à la Société "BURCO", l'indemnité à payer par elle à l'acquéreur sera fixée dans la convention de vente.

Cette indemnité ne sera toutefois due, que pour la période postérieure à la mise en demeure, par lettre recommandée, que l'acquéreur aura adressé à la "BURCO" et non suivie de justifications valables endéans les quinze jours.

#### § VI. RECEPTIONS

La Société Anonyme "BURCO" se propose de vendre les appartements ou autres éléments privatifs, en cours de construction.

Aussi longtemps que les travaux de construction ne seront pas entièrement

achevés avant la vente, il y aura lieu de procéder à la réception des travaux ainsi qu'il est exposé ci-après.

#### 1 - Réception provisoire

Les travaux qui sont trouvés en état de réception provisoire sont présumés, jusqu'à preuve du contraire, l'avoir été à la date d'achèvement réel indiquée par la Société "BURCO".

Les travaux sont en état d'être reçus provisoirement lorsqu'ils sont dans leur ensemble terminés, nonobstant des imperfections mineures réparables durant le délai de garantie, et que le bien est en état d'être utilisé conformément à sa destination.

Ne peuvent faire, en outre, obstacle à la réception provisoire :

- les retouches éventuelles à faire aux peintures, enduits, plafonnages, tapissages, carrelages, parquets, et caetera...
- les essais à effectuer à l'ascenseur et installations de chauffage.
- les menus travaux encore à exécuter.

La réception provisoire emporte l'agrément de l'acquéreur sur les travaux qui lui sont délivrés et exclut tout recours de sa part pour les vices apparents, à condition toutefois que l'état des ouvrages n'empire pas pendant le délai de garantie.

La date de la réception provisoire constitue l'origine de la responsabilité décennale, dont question à la rubrique "responsabilité du constructeur" ci-après.

#### a) Réception provisoire des parties privatives :

La réception provisoire des parties privatives faisant l'objet d'une vente, sera effectuée entre le constructeur-vendeur, l'architecte et l'acquéreur. Elle sera constatée par un procès-verbal constatant la remise des clefs contre paiement du solde restant dû et clôture des comptes.

Dès que les travaux seront en état d'être réceptionnés, le constructeur-vendeur fixera, de commun accord avec l'acquéreur, la date pour procéder à la réception des travaux.

Le refus éventuel de l'acquéreur d'accepter la réception devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste, adressée à la Société "BURCO" et ce dans les huit jours de la réunion.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception ou d'accepter la réception a été notifié au constructeur, celui-ci peut, soit admettre les motifs du

refus et demander une nouvelle fois la réception après avoir procédé aux travaux de réfection demandé, soit solliciter, à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

Toutefois et sauf preuve contraire, si l'acquéreur occupe ou utilise le bien avant la réception provisoire, il est présumé avoir accepté tacitement cette réception provisoire.

L'acquéreur est également présumé accepter la réception provisoire de ses parties privatives s'il laisse sans suite une requête écrite de la Société "BURCO" d'effectuer ladite réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que le vendeur lui en a faite par exploit d'huissier, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

b) Réception provisoire des parties communes.

La réception provisoire des parties communes sera effectuée entre le constructeur-vendeur, l'architecte et un délégué des copropriétaires.

La première assemblée générale des copropriétaires, convoquée éventuellement à l'initiative du constructeur-vendeur, devra désigner un délégué à cet effet. Celui-ci pourra se faire assister par un ou plusieurs experts aux frais de la copropriété.

Seul un procès-verbal écrit et contradictoire fera la preuve de la réception provisoire des parties communes.

Si, au moment de la réception provisoire des parties communes, la Société "BURCO" est encore propriétaire d'une partie de l'immeuble qu'elle présente aux fins de réception, elle n'exercera aucun des droits qui s'attachent à la copropriété lors de la réception des parties communes du bien.

2 - Réception définitive.

a) Réception définitive des parties communes.

La réception définitive des parties communes d'un "bâtiment", en ce compris les accès de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée, aura lieu au moins un an après leur réception provisoire et à la première requête de l'une ou l'autre des parties intéressées. Elle sera effectuée contradictoirement entre la Société "BURCO", l'architecte et le délégué des copropriétaires de ce bâtiment, désigné comme dit ci-dessus, qui pourra se faire assister en la circonstance d'un ou de plusieurs experts, désignés comme dit ci-dessus.

Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception définitive des parties communes.

b) Réception définitive des parties privatives :

La réception définitive des parties privatives aura lieu au plus tôt un an après leur réception provisoire, et à la première requête d'une des parties intéressées, et pour autant qu'il ait déjà été procédé à la réception définitive des parties communes du "bâtiment" dont elles dépendent tel que précisé ci-dessus. Elle sera effectuée contradictoirement entre la société "BURCO", l'architecte et l'acquéreur.

Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception définitive de l'appartement .

Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception ou d'accepter la réception devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste adressée au vendeur-constructeur.

Lorsque le refus motivé a été notifié à la Société "BURCO", celle-ci peut, soit admettre les motifs de refus et demander une nouvelle fois la réception après avoir procédé aux travaux de réfection demandés, soit solliciter à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert, chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

L'acquéreur est toujours présumé accepter la réception définitive de ses parties privatives, s'il laisse sans suite la requête écrite de la Société "BURCO" d'effectuer la réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que le vendeur lui en aura faite par exploit d'huissier, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

Après la réception définitive, la responsabilité du constructeur - vendeur ne peut plus être engagée, que sur pied des articles 1792 et 2270 du Code Civil, relatifs à la responsabilité décennale qui court à partir de la réception provisoire comme dit ci-avant.

Il ne sera dû aucune indemnité ou dédommagement généralement quelconque pour troubles de jouissance ou autres inconvénients pouvant résulter des travaux de réparation que le vendeur serait amené à exécuter ou à faire exécuter durant la période couverte par la garantie décennale.

3 - Réception des parties communes générales.

Comme dit ci-dessus, le complexe immobilier comprend plusieurs "bâtiments" distincts, qui seront érigés en plusieurs phases, de telle sorte qu'il se pourrait que le premier "bâtiment" soit déjà réceptionné définitivement, alors que le dernier serait encore en cours de construction.

Les six bâtiments seront érigés et ensuite gérés de manière indépendante et autonome, les parties communes générales étant pratiquement limitées au terrain.

La réception des parties communes générales se réalisera donc au fur et à mesure de la réception des parties communes spéciales.

La réception des parties communes spéciales du dernier bâtiment clôturera donc l'ensemble des travaux y compris les parties communes générales.

#### § VII. RESPONSABILITE DU CONSTRUCTEUR.

La Société "BURCO" est solidairement responsable avec l'architecte et les entrepreneurs, des vices dont ceux-ci répondent après réception, en vertu des articles 1792 et 2270 du Code Civil.

La garantie due par la Société "BURCO" en vertu de l'alinéa précédent, bénéficie aux propriétaires successifs de l'appartement ou autre partie privative. L'action ne peut néanmoins être exercée que contre le vendeur originaire.

L'acquéreur sera propriétaire des constructions à ériger au fur et à mesure de la mise en oeuvre, des matériaux et de leur incorporation au sol ou à l'immeuble en construction, le transfert des risques visés par les articles 1788 et 1789 du Code Civil ne s'opérant toutefois qu'à la réception provisoire des travaux.

Si l'acquéreur impose au vendeur des matériaux d'une qualité, origine ou type déterminé et ce, en dépit de ses réserves écrites et motivées, le vendeur est déchargé de toute responsabilité du fait des défauts ayant pour origine le choix dudit procédé, à condition qu'aucune faute de mise en oeuvre ne puisse lui être reprochée.

Pour être valables, les communications de l'acquéreur relatives à l'exécution des travaux, devront être faites par écrit au vendeur.

Celui-ci peut toutefois apporter la preuve des modifications éventuelles ordonnées par l'acquéreur par toutes autres voies de droit.

#### § VIII. PRISE EN CHARGE.

Les frais de communauté seront supportés par chaque copropriétaire, dès la mise en service des appareillages communs.

Le fait que le propriétaire de l'appartement ou autre partie privative ne l'occupe pas ou qu'il ne trouve pas de locataire, ne le dispense pas de supporter la quote-part lui incombant dans les frais de communauté ou de gérance.

#### CHAPITRE VIII - REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

La Société "BURCO" a fait établir un règlement général de copropriété, destiné à régir le complexe immobilier, faisant l'objet du présent acte de base.

Ce règlement général de copropriété fait partie intégrante du présent acte de base; avec lequel il sera transcrit au bureau des hypothèques compétent.

Il comporte deux parties : le statut réel et le règlement d'ordre intérieur.

Le statut réel ne peut être modifié que par l'assemblée générale de tous les copropriétaires des immeubles, sans distinction, statuant à l'unanimité des voix attachées à l'ensemble du complexe immobilier.

Toutefois, une modification n'intéressant qu'un seul "bâtiment" pourrait être valablement adoptée à l'unanimité des copropriétaires de ce bâtiment, sous réserve de ce qui sera stipulé dans le règlement général de copropriété en cas de sinistre.

Les modifications au statut réel doivent être constatées par acte authentique, soumis à la transcription du bureau des hypothèques.

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié en suivant les formalités et à la majorité qu'il indique.

Les modifications ne doivent pas être constatées par acte notarié.

Elles résultent des délibérations régulières des assemblées générales et elles sont consignées dans le livre des procès-verbaux des assemblées générales.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance y compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base et plus spécialement du règlement de copropriété y annexé et qu'il est subrogé dans tous les droits et dans toutes les obligations qui en résultent.

Un exemplaire de ce règlement de copropriété a été signé "ne varietur" par le comparant et le Notaire soussigné et demeurera ci-annexé.

## CHAPITRE IX. - DIVERS

### 1. FRAIS DU PRESENT ACTE DE BASE.

La quote-part des acquéreurs dans les frais de l'acte de base et ses annexes, constituant une charge commune et répartie comme telle, est fixée forfaitairement à six francs par fraction indivise, y compris la délivrance d'un exemplaire par élément privatif acquis.

### 2. ARBITRAGE.

Tout différend pouvant surgir relativement au présent acte de base, ainsi qu'à ses annexes, son interprétation ou son exécution, sera soumis à un arbitre, choisi de commun accord ou, à défaut d'accord, nommé par Monsieur le

Président du Tribunal de Première Instance de Bruxelles, à la requête de la partie la plus diligente.

Cet arbitre aura les pouvoirs d'amiable compositeur, dispensé de suivre les règles de droit et de la procédure. Il jugera en équité.

Ses décisions seront souveraines et sans appel et exécutées par les parties, sans appel, ni recours quelconques.

### 3. DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le conservateur des hypothèques est formellement dispensé de prendre inscription d'office, en vertu des présentes.

### 4. ELECTION DE DOMICILE

Les comparantes font élection de domicile en leurs sièges sociaux susindiqués.

### 5. PROCURATION

a) Dans le cas où le local-compteur au sous-sol ou toute autre partie commune de l'immeuble serait donné à bail emphytéotique, les futurs acquéreurs d'une partie privative quelconque du présent immeuble donnent procuration, à la Société "BURCO" comparante, par le seul fait de la signature de leur acte d'achat, pour signer en leur lieu et place, le bail emphytéotique à intervenir.

b) Pour le cas où il serait nécessaire d'apporter une ou plusieurs modifications au présent acte de base et ses annexes, y compris au statut réel y afférent mais seulement aussi longtemps que la Société "BURCO" reste propriétaire d'une partie quelconque du complexe immobilier, tous les acquéreurs d'un élément privatif dudit complexe donneront, par le seul fait de signer leur acte authentique d'acquisition, procuration et mandat à la Société "BURCO" pour les représenter et signer en leurs lieu et place tous actes modificatifs du présent acte de base et de ses annexes.

La Société "BURCO" s'engage toutefois à ne faire usage de cette procuration qu'après avoir reçu desdits acquéreurs, par simple lettre, leur accord écrit sur les modifications proposées

DONT ACTE

Fait et passé à Etterbeek.

Date que dessus.

Lecture faite, le comparant a signé avec Nous, Notaire.

LES JARDINS DU VAL D'OR - RESIDENCE LES SEQUIOIAS  
CALCUL DES QUOTITES

IMMEUBLE	ETAGE	APPART.	TYPE	SURFACE			MILLIEMES	
				APPART.	TERRASSE	TOTAL (1)		
0	1	1	1 CH	72.15	1.19	72.75	643	
		2	1 CH	68.73	1.19	69.33	613	
		3	2 CH	94.03	15.54	101.80	900	
		4	1 CH	63.25	11.75	69.13	611	
	2	1	1 CH	72.15	1.19	72.75	643	
		2	1 CH	68.73	1.19	69.33	613	
		3	2 CH	94.03		94.03	831	
		4	1 CH	63.25		63.25	559	
	3	1	1 CH	72.15	1.19	72.75	643	
		2	1 CH	68.73	1.19	69.33	613	
		3	2 CH	94.03		94.03	831	
		4	1 CH	63.25		63.25	559	
	4-5	1	3 CH (DPLX)	125.09	4.83	127.51	1,127	
		2	3 CH (DPLX)	120.00	4.35	122.18	1,080	
		3	3 CH (DPLX)	134.72	6.69	138.07	1,221	
		4	3 CH (DPLX)	132.77	6.69	136.12	1,203	
		TOTAL			1,407.06	56.99	1,435.56	12,690
	1	REZ	1	1 CH	70.98	2.04	72.00	637
			2	2 CH	80.95	2.16	82.03	726
		1	1	2 CH	85.70	2.04	86.72	767
2			1 CH	58.21	1.84	59.13	523	
3			1 CH	72.77	2.16	73.85	654	
4			1 CH	63.12	9.38	67.81	600	
2		1	2 CH	85.70	2.04	86.72	767	
		2	1 CH	58.21	1.84	59.13	523	
		3	1 CH	72.77	2.16	73.85	654	
		4	1 CH	63.12		63.12	558	
3		1	2 CH	85.70	2.04	86.72	767	
		2	1 CH	58.21	1.84	59.13	523	
		3	1 CH	72.77	2.16	73.85	654	
		4	1 CH	63.12		63.12	558	
4-5		1	3 CH (DPLX)	129.89	12.61	136.20	1,205	
		2	3 CH (DPLX)	135.18	2.99	136.68	1,209	
		3	2 CH (DPLX)	114.10	11.98	120.09	1,063	
		4	1 CH	78.23		78.23	692	
		TOTAL			1,448.73	59.28	1,478.37	13,080

IMME

2

LES JARDINS DU VAL D'OR - RESIDENCE LES SEQUIOIAS  
CALCUL DES QUOTITES

IMMEUBLE	ETAGE	APPART.	TYPE	SURFACE			MILLIEMES	
				APPART.	TERRASSE	TOTAL (1)		
2	1	1	3 CH	114.27	13.26	120.90	1,070	
		2	3 CH	114.27	13.26	120.90	1,070	
		3	2 CH	80.38	22.79	91.78	812	
	2	1	3 CH	114.27	5.20	116.87	1,034	
		2	3 CH	114.27	5.20	116.87	1,034	
		3	2 CH	80.38	4.29	82.53	730	
	3	1	3 CH	114.27	5.20	116.87	1,034	
		2	3 CH	114.27	5.20	116.87	1,034	
		3	2 CH	80.38	4.29	82.53	730	
	4-5	1	3 CH (DPLX)	115.61	4.60	117.91	1,043	
		2	3 CH (DPLX)	113.95	4.60	116.25	1,029	
		3	2 CH (DPLX)	94.10	8.21	98.21	869	
		4	2 CH (DPLX)	107.62	5.46	110.35	977	
		5	2 CH (DPLX)	92.42	8.21	96.53	854	
		TOTAL			1,450.46	109.77	1,505.35	13,320
	3	1	1	3 CH	114.27	13.26	120.90	1,070
			2	3 CH	114.27	13.26	120.90	1,070
			3	2 CH	80.38	22.79	91.78	812
		2	1	3 CH	114.27	5.20	116.87	1,034
			2	3 CH	114.27	5.20	116.87	1,034
3			2 CH	80.38	4.29	82.53	730	
3		1	3 CH	114.27	5.20	116.87	1,034	
		2	3 CH	114.27	5.20	116.87	1,034	
		3	2 CH	80.38	4.29	82.53	730	
4-5		1	3 CH (DPLX)	115.61	4.60	117.91	1,043	
		2	3 CH (DPLX)	113.95	4.60	116.25	1,029	
		3	2 CH (DPLX)	94.10	8.21	98.21	869	
		4	2 CH (DPLX)	107.62	5.46	110.35	977	
		5	2 CH (DPLX)	92.42	8.21	96.53	854	
		TOTAL			1,450.46	109.77	1,505.35	13,320

LES JARDINS DU VAL D'OR - RESIDENCE LES SEQUIAS  
CALCUL DES QUOTITES

IMMEUBLE	ETAGE	APPART.	TYPE	SURFACE			MILLIEMES	
				APPART.	TERRASSE	TOTAL (1)		
4	1	1	3 CH	114.27	13.26	120.90	1,070	
		2	3 CH	114.27	13.26	120.90	1,070	
		3	2 CH	80.38	22.79	91.78	812	
	2	1	3 CH	114.27	5.20	116.87	1,034	
		2	3 CH	114.27	5.20	116.87	1,034	
		3	2 CH	80.38	4.29	82.53	730	
	3	1	3 CH	114.27	5.20	116.87	1,034	
		2	3 CH	114.27	5.20	116.87	1,034	
		3	2 CH	80.38	4.29	82.53	730	
	4-5	1	3 CH (DPLX)	115.61	4.60	117.91	1,043	
		2	3 CH (DPLX)	113.95	4.60	116.25	1,029	
		3	2 CH (DPLX)	94.10	8.21	98.21	869	
		4	2 CH (DPLX)	107.62	5.46	110.35	977	
		5	2 CH (DPLX)	92.42	8.21	96.53	854	
		TOTAL			1,450.46	109.77	1,505.35	13,320
	5	REZ	CRECHE		642.45	90.94	687.92	6,087
		1	1	3 CH	124.14	14.22	131.25	1,161
			2	3 CH	114.72	1.31	115.38	1,021
			3	3 CH	125.67	13.75	132.55	1,173
			4	3 CH	114.72	1.31	115.38	1,021
2		1	3 CH	124.14	5.72	127.00	1,124	
		2	3 CH	114.72	1.31	115.38	1,021	
		3	3 CH	125.67	5.25	128.30	1,135	
		4	3 CH	114.72	1.31	115.38	1,021	
3		1	3 CH	124.14	5.72	127.00	1,124	
		2	3 CH	114.72	1.31	115.38	1,021	
		3	3 CH	125.67	5.25	128.30	1,135	
		4	3 CH	114.72	1.31	115.38	1,021	
4-5		1	3 CH (DPLX)	143.01	5.20	145.61	1,288	
		2	2 CH	101.49	8.99	105.99	938	
		3	3 CH (DPLX)	132.57	9.96	137.55	1,217	
		4	3 CH (DPLX)	132.57	9.96	137.55	1,217	
		5	2 CH	102.80	8.41	107.01	947	
		6	3 CH (DPLX)	144.11	5.20	146.71	1,298	
		TOTAL			2,836.75	196.43	2,934.97	25,970
PARKINGS	REZ	83					8,300	
TOTAL	GENERAL			10,043.92	642.01	10,364.93	100,000	

**DIVISION ET DESCRIPTION DU COMPLEXE IMMOBILIER.**

Le complexe immobilier est désigné dans les documents techniques par les termes "COMPLEXE MARCEL THIRY II - ILOT 5", mais sera dénommé dans l'avenir "LES JARDINS DU VAL D'OR - Résidence LES SEQUOIAS".

Ce complexe comprendra six bâtiments distincts ainsi qu'une entité distincte se composant des parkings.

L'ensemble du complexe est divisé en cent mille fractions (100.000/100.000mes).

Eu égard à l'importance de chaque bâtiment, il leur est attribué les fractions suivantes de l'ensemble du complexe;

- bâtiment "BLOC - 0"	12.690
- bâtiment "BLOC - 1"	13.080
- bâtiment "BLOC - 2"	13.320
- bâtiment "BLOC - 3"	13.320
- bâtiment "BLOC - 4"	13.320
- bâtiment "BLOC - 5"	25.970
- le bloc "parkings"	8.300

TOTAL: cent mille fractions -----  
100.000

Les plans annexés à l'acte de base sont au nombre de onze:

1- plan du sol (assiette du complexe) avec le plan du situation, plan d'implantation, REZ-PARKINGS,

2- plan du premier étage,

3- plan de l'étage - type (deuxième et troisième),

4- plan du quatrième étage dit "sous-toiture",

5- plan du cinquième étage dit "combles",

6- plan des toitures,

7- plan des façades à rue,

8- plan de coupes,

9- plan de coupe (façade jardin),

10- plan des façades arrières,

Il résulte de l'analyse des plans, que le complexe est composé des éléments privatifs ci-après, auxquels sont attribuées les fractions indivises de la copropriété générale ou spéciale.

A noter que les surfaces indiquées comprennent la moitié des terrasses.

LE BATIMENT "BLOC - 0" se compose d'un rez-de-chaussée, de trois étages-types, et de deux étages (quatrième - cinquième) formant "duplex".

- Il est attribué à ce bâtiment douze mille six cent nonante fractions (12.690) de l'ensemble du complexe.

- Le bâtiment se compose des éléments privatifs suivants:

Rez-de-chaussée:

- sept parkings et treize caves, qui font partie d'une entité juridique distincte dénommée "BLOC des caves et parkings" ,

- le rez-de-chaussée est donc cité ici pour mémoire, p.m.

Le premier étage comprend quatre appartements:

a) l'appartement avant-gauche (numéro 0.1.1) ayant une surface d'environ septante-deux mètres carrés (72 m<sup>2</sup>) se compose des pièces suivantes:

- hall d'entrée avec placard, réduit avec chaudière, toilette (W.C.) buanderie, séjour avec cuisine, une chambre avec salle de bains et terrasse,

- il lui est attribué six cent quarante-trois fractions (643) dans les parties communes générales et spéciales, 643

b) l'appartement avant-droit (numéro 0.1.2) ayant une surface d'environ soixante-huit mètres carrés (68 m<sup>2</sup>) se composant des pièces suivantes:

- hall d'entrée avec placard, réduit avec chaudière, toilette (W.C.) buanderie, séjour avec cuisine, une chambre avec salle de bains et terrasse,

- il lui est attribué six cent treize fractions (613) dans les parties communes générales et spéciales, 613

c) l'appartement arrière-gauche (numéro 0.1.3) ayant une surface d'environ cent et deux mètres carrés (102 m<sup>2</sup>) se composant des pièces suivantes:

- hall d'entrée avec placard, toilette (W.C.) séjour, cuisine, halle de nuit avec réduit-chaudière et buanderie, chambre 1, chambre 2, salle de bains et terrasse arrière,

- il lui est attribué neuf cents fractions

- (900) dans les parties communes générales et spéciales, 900
- d) l'appartement arrière-droit (numéro 0.1.4) ayant une surface d'environ soixante-neuf mètres carrés (69 m<sup>2</sup>) se composant des pièces suivantes:
- hall d'entrée avec placard, toilette (W.C.) séjour avec cuisine et réduit-chaudière, une chambre, salle de bains et terrasse arrière,
  - il lui est attribué six cent onze fractions (611) dans les parties communes générales et spéciales, 611
- le deuxième étage dispose de la même composition que le premier, mais sans terrasse à l'arrière:
- a) l'appartement avant-gauche (numéro 0.2.1),
- même composition et même surface,
  - il lui est attribué six cent quarante-trois fractions (643) dans les parties communes générales et spéciales, 643
- b) l'appartement avant-droit (numéro 0.2.2),
- même composition et même surface,
  - il lui est attribué six cent treize fractions (613) dans les parties communes générales et spéciales, 613
- c) l'appartement arrière-gauche (numéro 0.2.3),
- même composition mais sans terrasse et une surface d'environ nonante-quatre mètres carrés (94 m<sup>2</sup>),
  - il lui est attribué huit cent trente-et-une fractions (831) dans les parties communes générales et spéciales, 831
- d) l'appartement arrière-droit (numéro 0.2.4),
- même composition mais sans terrasse et une surface d'environ soixante-trois mètres carrés (63 m<sup>2</sup>),
  - il lui est attribué cinq cent cinquante-neuf fractions (559) dans les parties communes générales et spéciales, 559
- le troisième étage est identique au deuxième et comprend donc:
- a) l'appartement avant-gauche (numéro 0.3.1)
- même surface et même composition,

- même nombre de fractions, 643

b) l'appartement avant-droit (numéro 0.3.2)

- même surface et même composition,

- même nombre de fractions, 613

c) l'appartement arrière-gauche (numéro 0.3.3)

- même surface et même composition,

- même nombre de fractions, 831

d) l'appartement arrière-droit (numéro 0.3.4)

- même surface et même composition,

- même nombre de fractions, 559

les quatrième - cinquième étage comprennent quatre appartements "duplex" à savoir:

a) l'appartement arrière gauche (numéro 0.4.1.) ayant une surface d'environ cent vingt-sept et demi mètres carrés (127,50 m<sup>2</sup>), se compose des pièces suivantes:

- au quatrième étage:

hall d'entrée avec placard et escalier intérieur vers l'étage supérieure, toilette (W.C.) réduit avec chaufferie, cuisine, séjour avec terrasse.

- au cinquième étage (combles):

hall de nuit avec arrivée de l'escalier intérieur et placard, W.C., chambre 1, chambre 2, salle de bains, chambre 3 avec salle de douche.

\* il lui est attribué mille cent vingt-sept fractions (1.127) dans les parties communes,

1.127

b) l'appartement avant-gauche (numéro 0.4.2.) ayant une surface d'environ cent vingt-deux mètres carrés (122 m<sup>2</sup>) se compose des pièces suivantes:

- au quatrième étage

hall d'entrée avec placard et escalier intérieur, toilette (W.C.) cuisine, séjour avec terrasse, chambre 3 avec balcon,

- au cinquième étage (combles):

hall de nuit avec placard, réduit-chaudière, arrivée d'escalier intérieur, salle de bains, chambre 1, chambre 2 avec salle de douche,

\* il lui est attribué mille quatre-vingts fractions (1.080) dans les parties communes, 1.080

c) l'appartement arrière-droit (numéro 0.4.3.) ayant une surface d'environ cent trente-huit mètres carrés (138 m<sup>2</sup>) se compose des pièces suivantes:

- au quatrième étage,

hall d'entrée avec escalier intérieur, toilette, dégagement avec placard et chaufferie, cuisine, séjour avec terrasse,

- au cinquième étage (combles):

hall de nuit avec arrivée d'escalier intérieur, placard, W.C. chambre 1 avec salle de bains, chambre 2, salle de douche et chambre 3,

\* il lui est attribué mille deux cent vingt-et-une fractions (1.221) dans les parties communes, 1.221

d) l'appartement avant-droit (numéro 0.4.4.) ayant une surface d'environ cent trente-six mètres carrés (136m<sup>2</sup>) se compose des pièces suivantes:

- au quatrième étage:

hall d'entrée avec escalier intérieur et placard, toilette (W.C.) cuisine, avec terrasse, chambre 3 avec balcon, séjour avec terrasse,

- au cinquième étage (combles)

hall de nuit avec placard et réduit-chaufferie, arrivée d'escalier intérieur, salle de bains, chambre 1 avec salle de douche et chambre 2.

\* il lui est attribué mille deux cent et trois fractions (1.203) dans les parties communes, 1.203

Total du bâtiment "BLOC - 0": douze mille six cent nonante fractions, 12.690

**LE BATIMENT "BLOC - I"** se compose d'un rez-de-chaussée, de trois étages types, et de deux étages (quatrième-cinquième) formant "duplex";

- il est attribué à ce bâtiment treize mille quatre-vingts fractions (13.080) de l'ensemble du complexe,

- le bâtiment se compose des éléments privatifs suivants:

au rez-de-chaussée:

\* seize caves et un parking, qui font partie de l'entité juridique distincte, dénommée " BLOC des caves et parkings" et sont cités ici pour mémoire,

p.m.

a) l'appartement-studio de gauche (numéro 1.0.1.) ayant une surface d'environ septante-deux mètres carrés (72 m<sup>2</sup>) se compose de:

- hall d'entrée avec placard, toilette (W.C.) buanderie, réduit avec chaudière, séjour avec terrasse, kitchenette, une chambre avec salle de bains,

- il lui est attribuée six cent trente-sept fractions (637) dans les parties communes,

637

b) l'appartement-studio de droite (numéro 1.0.2.) ayant une surface d'environ quatre-vingt-deux mètres carrés (82 m<sup>2</sup>) se composant de :

- hall d'entrée avec placard, salle de douche et buanderie, toilette (W.C.) avec réduit de chaudière, séjour avec terrasse, kitchenette, chambre 1 avec salle de bains, chambre 2,

- il lui est attribué sept cent vingt-six fractions (726) dans les parties communes,

726

le premier étage comprend:

a) l'appartement de gauche (numéro 1.1.1.) ayant une surface d'environ quatre-vingt-sept mètres carrés (87 m<sup>2</sup>) se composant des pièces suivantes:

- hall d'entrée avec placard, réduit de chaufferie, toilette (W.C.) séjour avec terrasse, cuisine, salle de bains, deux chambres,

- il lui est attribué sept cent soixante-sept fractions dans les parties communes,

767

b) l'appartement-studio au centre à l'avant (numéro 1.1.2.) ayant une surface d'environ cinquante-neuf mètres carrés (59 m<sup>2</sup>), se composant des pièces suivantes:

- hall d'entrée avec placard, toilette (W.C.), buanderie, séjour avec balcon, cuisine avec réduit-chaudière, salle de

bains, et une chambre,

- il lui est attribué cinq cent vingt-trois fractions  
dans les parties communes, 523

c) l'appartement de droite (numéro 1.1.3.) ayant une  
superficie d'environ septante-quatre mètres carrés (74 m<sup>2</sup>),  
se composant des pièces suivantes:

- hall d'entrée avec placard, réduit de chaudière,  
toilette (W.C.), buanderie, séjour avec terrasse, kitchenette,  
une chambre avec salle de bains,

- il lui est attribué six cent cinquante-quatre fractions  
dans les parties communes, 654

d) l'appartement à l'arrière (numéro 1.1.4.) ayant  
une superficie d'environ soixante-huit mètres carrés (68 m<sup>2</sup>),  
se composant des pièces suivantes:

- hall d'entrée avec placard, toilette (W.C.) avec réduit  
de chaudière, séjour avec terrasse, cuisine, une chambre  
avec salle de bains,

- il lui est attribué six cents fractions  
dans les parties communes, 600

le deuxième étage (étage type) comprend:

a) l'appartement de gauche ( numéro 1.2.1) ayant une surface  
d'environ quatre-vingt-sept mètres carrés (87 m<sup>2</sup>),

- même composition qu'au premier étage,

- il lui est attribué sept cent soixante-sept fractions  
dans les parties communes, 767

b) l'appartement-studio du centre-avant (numéro 1.2.2)  
ayant une surface d'environ cinquante-neuf mètres carrés (59 m<sup>2</sup>),

- même composition qu'au premier étage,

- il lui est attribué cinq cent vingt-trois fractions  
dans les parties communes, 523

c) l'appartement de droite (numéro 1.2.3) ayant une  
surface d'environ septante-quatre mètres carrés (74 m<sup>2</sup>),

- même composition qu'au premier étage,

- même nombre de fractions, 654
- d) l'appartement du centre-arrière (numéro 1.2.4) ayant une surface d'environ soixante-trois mètres carrés (63 m<sup>2</sup>),
  - même composition qu'au premier étage, mais sans terrasse,
  - il lui est attribué cinq cent cinquante-huit fractions dans les parties communes, 558
- le troisième étage (étage type) comprend:
  - a) l'appartement de gauche (numéro 1.3.1),
    - même surface et composition qu'au deuxième étage,
    - même nombre de fractions, 767
  - b) l'appartement-studio du centre-avant (numéro 1.3.2),
    - même surface et composition qu'au deuxième étage,
    - même nombre de fractions, 523
  - c) l'appartement de droite (numéro 1.3.3)
    - même surface et composition qu'au deuxième étage,
    - même nombre de fractions, 654
  - d) l'appartement à l'arrière (numéro 1.3.4)
    - même surface et composition qu'au deuxième étage,
    - même nombre de fractions, 558
- les quatrième - cinquième étages (duplex) comprennent:
  - a) l'appartement de gauche (numéro 1.4.1.) ayant une surface d'environ cent trente-six mètres carrés (136 m<sup>2</sup>), se compose des pièces suivantes, réparties sur les deux étages:
    - au quatrième étage:
      - hall d'entrée avec placard et escalier intérieur, toilette, réduit de chaudière, cuisine, séjour et terrasse;
    - au cinquième étage:

hall de nuit, arrivée d'escalier intérieur, salle de douche, chambre 1 avec salle de bains, chambres 2 et 3,

\* il lui est attribué mille deux cent et cinq (1.205) fractions dans les parties communes,

1.205

b) l'appartement du centre-avant (numéro 1.4.2.) ayant une surface d'environ cent trente-sept mètres carrés (137 m<sup>2</sup>), se compose des pièces suivantes réparties sur deux étages:

- au quatrième étage:

hall d'entrée avec placard, toilette, escalier intérieur, séjour, cuisine avec réduit de chaudière et terrasse,

- au cinquième étage:

hall de nuit avec arrivée d'escalier intérieur, salle de bain, chambre 1, chambre 2 avec salle de douche, chambre 3,

\* il lui est attribué mille deux cent et neuf fractions dans les parties communes,

1.209

c) l'appartement de droite (numéro 1.4.3.) ayant une surface d'environ cent vingt mètres carrés (120 m<sup>2</sup>) se composant des pièces suivantes, réparties sur deux étages:

- au quatrième étage,

hall d'entrée avec placard, toilette, chaufferie, buanderie, escalier intérieur, séjour, cuisine et terrasse,

- au cinquième étage:

hall de nuit avec arrivée d'escalier intérieur, toilette, salle de bains et deux chambres,

\* il lui est attribué mille soixante-trois fractions (1.063) dans les parties communes,

1.063

d) l'appartement du centre-arrière (numéro 1.4.4.) ayant une surface de septante-huit mètres carrés (78 m<sup>2</sup>) environ se composant des pièces suivantes (sur un étage);

- au quatrième étage:

hall avec placard - séjour, toilette (W.C.), réduit avec chaufferie, toilette, cuisine, une chambre avec salle de bains,

\* il lui est attribué six cent nonante-deux fractions (692)  
dans les parties communes, 692  
-----

Total du bâtiment "Bloc - 1 ": treize mille quatre-vingts  
fractions, 13.080

LE BATIMENT "BLOC - 2" se compose d'un rez-de-chaussée,  
de trois étages-types et de deux étages (quatrième - cinquième)  
formant "duplex".

- Il est attribué à ce bâtiment treize mille trois cent vingt (13.320) fractions  
de l'ensemble du complexe;

- Le bâtiment se compose des éléments privatifs suivants:

rez-de-chaussée:

- dix parkings et quatorze caves, qui font partie d'une entité  
juridique distincte dénommée "BLOC des caves et parkings",

- le rez-de-chaussée est donc cité ici pour mémoire, p.m.

le premier étage comprend:

a) l'appartement de gauche ( numéro 2.1.1. ) ayant une  
surface d'environ cent vingt-et-un mètres carrés (121 m<sup>2</sup>), se compose des pièces  
suivantes:

- hall d'entrée avec placard, dégagement avec placard  
et chaufferie, toilette, séjour avec terrasse (arrière), cuisine,  
hall de nuit, salle de bains, salle de douche, trois chambres,

- il lui est attribué mille septante fractions dans  
les parties communes, 1.070

→ b) l'appartement de droite ( numéro 2.1.2. ) ayant une  
surface d'environ cent vingt-et-un mètres carrés (121 m<sup>2</sup>), se compose des pièces  
suivantes:

- hall d'entrée avec placard, dégagement avec placard et  
chaufferie, toilette, séjour avec terrasse (arrière), cuisine, hall de nuit,  
salle de bains, salle de douche et trois chambres,

- il lui est attribué mille septante fractions  
dans les parties communes, 1.070

c) l'appartement du centre (arrière) (numéro 2.1.3.)  
ayant une surface d'environ nonante-deux mètres carrés

(92 m<sup>2</sup>), se compose des pièces suivantes:

- hall d'entrée avec placard, toilette, séjour avec terrasse (arrière), cuisine, dégagement avec chaufferie, salle de bains, deux chambres avec terrasse,

- il lui est attribué huit cent douze fractions dans les parties communes,

812

le deuxième étage (étage type) comprend:

a) l'appartement de gauche (numéro 2.2.1.) ayant une surface de cent dix-sept mètres carrés (117 m<sup>2</sup>),

- même composition que celui du premier étage, mais petite terrasse,

- il lui est attribué mille trente-quatre fractions (1.034) dans les parties communes,

1.034

b) l'appartement de droite (numéro 2.2.2.) ayant une surface d'environ cent dix-sept mètres carrés (117 m<sup>2</sup>),

- il a la même composition que celui du premier étage, mais petite terrasse,

- il lui est attribué mille trente-quatre fractions,

1.034

c) l'appartement du centre (numéro 2.2.3.) ayant une surface d'environ quatre-vingt-deux et demi mètres carrés (82,50m<sup>2</sup>),

- même composition que celui du premier étage, mais petite terrasse,

- il lui est attribué sept cent trente fractions,

730

le troisième étage (étage type) comprend:

a) l'appartement de gauche (numéro 2.3.1.)

- même surface et composition que celui du deuxième étage,

- même nombre de fractions,

1.034

b) l'appartement de droite (numéro 2.3.2.)

- même surface et composition que celui du deuxième étage,

- même nombre de fractions, 1.034
- c) l'appartement du centre (numéro 2.3.3.)
- même surface et composition que celui du deuxième étage,
- même nombre de fractions, 730
- les "quatrième - cinquième " étages (duplex) comprennent:
- a) l'appartement avant-gauche (numéro 2.4.1.) ayant une surface d'environ cent dix-huit mètres carrés (118 m<sup>2</sup>), se compose de :
- au quatrième étage:
- hall d'entrée, toilette, escalier intérieur, chaufferie, séjour et cuisine avec terrasse,
- au cinquième étage (combles)
- hall de nuit avec arrivée d'escalier intérieur, salle de douche, chambre 1, chambre 2 et chambre 3 avec salle de bains,
- \* il lui est attribué mille quarante-trois (1.043) fractions dans les parties communes, 1.043
- b) l'appartement avant-droit (numéro 2.4.2.) ayant une surface d'environ cent seize mètres carrés (116 m<sup>2</sup>), se compose de:
- au quatrième étage,
- hall d'entrée, toilette, escalier intérieur, chaufferie, séjour et cuisine avec terrasse,
- au cinquième étage (combles),
- hall de nuit avec arrivée d'escalier intérieur, salle de douche, chambre 1, chambre 2 et chambre 3 avec salle de bains,
- \* il lui est attribué mille vingt-neuf fractions (1.029) dans les parties communes, 1.029
- c) l'appartement arrière-gauche (numéro 2.4.3.) ayant une surface de nonante-huit mètres carrés (98 m<sup>2</sup>) se compose de:
- au quatrième étage:

hall d'entrée, toilette, escalier intérieur, séjour et cuisine avec terrasse,

- au cinquième étage (combles):

hall de nuit avec arrivée d'escalier intérieur et placard, salle de bains avec toilette et deux chambres,

\* il lui est attribué huit cent soixante-neuf fractions (869) dans les parties communes,

869

d) l'appartement arrière-centre (numéro 2.4.4.) ayant une surface d'environ cent et dix mètres carrés (110 m<sup>2</sup>) se compose de:

- au quatrième étage:

hall d'entrée avec escalier intérieur et placard, toilette, cuisine, chaufferie, séjour avec terrasse,

- au cinquième étage:

hall de nuit avec arrivée d'escalier intérieur et placard, salle de bains avec toilette, et chambre 1 avec placard, chambre 2,

\* il lui est attribué neuf cent septante-sept fractions (977) dans les parties communes,

977

e) l'appartement arrière-droit (numéro 2.4.5.) ayant une surface d'environ nonante-six virgule cinquante-trois mètres carrés (96,53 m<sup>2</sup>) se compose de:

- au quatrième étage:

hall d'entrée avec escalier intérieur, toilette, cuisine et séjour avec terrasse,

- au cinquième étage,

hall de nuit avec arrivée d'escalier intérieur et placard, salle de bains et deux chambres,

\* il lui est attribué huit cent cinquante-quatre fractions (854) dans les parties communes,

854

Total du bâtiment "Bloc-II", treize mille trois cent vingt fractions,

-----  
13.320

LE BATIMENT "BLOC - 3" est identique au Bloc-2, à l'exception du rez-de-chaussée, qui comprend dix parkings et treize caves.

Pour la description détaillée, il est donc référé à la description du "BLOC-2" ci-dessus.

Le "BLOC-3" comprend également treize mille trois cent vingt fractions (13.320) de l'ensemble du complexe.

LE BATIMENT "BLOC-4" est identique au "BLOC-2" et au "BLOC-3" à l'exception du rez-de-chaussée qui comprend huit parkings et quinze caves.

Pour la description détaillée, il est donc référé à la description du "BLOC-2" ci-dessus.

Le "BLOC-4" comprend également treize mille trois cent vingt fractions (13.320) de l'ensemble du complexe.

LE BATIMENT "BLOC-5" se compose d'un rez-de-chaussée (centre socio-culturel) de trois étages-types et de deux étages (quatrième-cinquième) formant duplex.

- Il est attribué à ce bâtiment vingt-cinq mille neuf cent septante fractions (25.970) de l'ensemble du complexe.

- Le bâtiment se compose des éléments privatifs suivants:

rez-de-chaussée - bas (niveau trottoir)

- dix-huit caves qui font partie d'une entité juridique distincte, dénommée "BLOC des caves et parkings", cité ici pour mémoire, p.m.

- un centre "socio-culturel" destiné à l'utilité publique, s'étendant sur deux niveaux (rez-bas et rez-haut) se composant de divers locaux à aménager au gré de son futur propriétaire, d'une surface totale d'environ six cent quatre-vingt-huit mètres carrés (688 m<sup>2</sup>).

le rez-de-chaussée-haut:

- la seconde partie du centre "socio-culturel" destiné à l'utilité publique, se composant de divers locaux à aménager au gré de son propriétaire avec entrées privées vers la voie publique et à l'arrière une cour ou jardin.

\* il est attribué au centre culturel six mille quatre-vingt-sept fractions dans les parties communes,

6.087

Le premier étage comprend:

a) l'appartement arrière-gauche (numéro 5.1.1.) ayant une surface d'environ cent trente-et-un mètres carrés (131 m<sup>2</sup>), se compose de:

- hall d'entrée avec placard, toilette, séjour et cuisine avec terrasse, hall de nuit avec placard et chaufferie, salle de bains, salle de douche, chambre 1 avec terrasse et deux autres chambres;

- il lui est attribué mille cent soixante-et-une fractions dans les parties communes, 1.161

b) l'appartement avant-gauche (numéro 5.1.2.) ayant une surface d'environ cent quinze mètres carrés (115 m<sup>2</sup>) se composant de:

- hall d'entrée avec placard, toilette, séjour avec balcon, cuisine, hall de nuit avec placard et chaufferie, salle de bains, salle de douche et trois chambres,

- il lui est attribué mille vingt-et-une fractions dans les parties communes, 1.021

c) l'appartement arrière-droit (numéro 5.1.3.) ayant une surface d'environ cent trente-trois mètres carrés (133 m<sup>2</sup>), se compose de:

- hall d'entrée avec placard, toilette, cuisine et séjour avec terrasse, hall de nuit avec placard et chaufferie, salle de bains, salle de douche, chambre 1 avec terrasse, chambre 2 et 3,

- il lui est attribué mille cent septante-trois fractions dans les parties communes, 1.173

d) l'appartement avant-droit (numéro 5.1.4) ayant une surface d'environ cent quinze mètres carrés (115 m<sup>2</sup>), se compose de:

- hall d'entrée avec placard, toilette, séjour avec balcon, cuisine, hall de nuit avec placard et chaufferie, salle de bains, salle de douche et trois chambres,

- il lui est attribué mille vingt-et-une fractions, 1.021

le deuxième étage comprend:

a) l'appartement arrière-gauche (numéro 5.2.1.) ayant une surface d'environ cent vingt-sept mètres carrés (127 m<sup>2</sup>),

- même composition qu'au premier étage, mais sans terrasse,

- il lui est attribué mille cent vingt-quatre fractions dans les parties communes, 1.124

b) l'appartement avant-gauche (numéro 5.2.2.)

- même surface et composition qu'au premier étage,
- même nombre de fractions, 1.021
- c) l'appartement arrière-droit (numéro 5.2.3.) ayant une surface d'environ cent vingt-huit mètres carrés (128 m<sup>2</sup>),
  - même composition qu'au premier étage, mais sans terrasse,
  - il lui est attribué mille cent trente-cinq fractions, 1.135
- d) l'appartement avant-droit (numéro 5.2.4.)
  - même surface et composition qu'au premier étage,
  - il lui est attribué mille vingt-et-une fractions dans les parties communes, 1.021
- le troisième étage (étage type) comprend:
  - a) l'appartement arrière-gauche (numéro 5.3.1.)
    - même surface et composition qu'au deuxième étage
    - il lui est attribué mille cent vingt-quatre fractions dans les parties communes, 1.124
  - b) l'appartement avant-gauche (numéro 5.3.2.)
    - même surface et composition qu'au premier étage,
    - même nombre de fractions, 1.021
  - c) l'appartement arrière-droit (numéro 5.3.3.)
    - même surface et composition qu'au deuxième étage,
    - même nombre de fractions, 1.135
  - d) l'appartement avant-droit (numéro 5.3.4.)
    - même surface et composition qu'au deuxième étage,
    - même nombre de fractions, 1.021
- les "quatrième-cinquième" étages (duplex) comprennent six appartements dont quatre duplex :
  - a) l'appartement arrière-gauche (numéro 5.4.1.) ayant

une surface de cent quarante-six virgule mètres carrés (146 m<sup>2</sup>) se compose de:

- au quatrième étage:

hall d'entrée avec escalier intérieur, placard, toilette, cuisine, séjour avec terrasse,

- au cinquième étage:

hall de nuit avec arrivée de l'escalier intérieur, chaufferie, toilette, salle de douche, chambres 1 avec dressing et salle de bains, chambre 2, chambre 3,

\* il lui est attribué mille deux cent quatre-vingt-huit fractions dans les parties communes,

1.288

b) l'appartement avant-gauche (numéro 5.4.2.) ayant une surface de cent et six mètres carrés (106 m<sup>2</sup>) s'étend sur un seul niveau seulement et se compose de:

- hall d'entrée avec placards et chaufferie, toilette, cuisine, séjour avec terrasse, hall de nuit avec placard, salle de bains, chambre 1 avec terrasse, chambre 2 avec terrasse,

\* il lui est attribué neuf cent trente-huit fractions dans les parties communes,

938

c) l'appartement centre-avant-gauche (numéro 5.4.3.) ayant une surface de cent trente-sept mètres carrés (137 m<sup>2</sup>), se compose de:

- au quatrième étage:

hall d'entrée avec escalier intérieur et placard, toilette, séjour avec terrasse et cuisine,

- au cinquième étage:

hall de nuit avec arrivée de l'escalier intérieur, toilette, dégagement avec chaufferie, chambre 1 avec salle de bains et dressing, chambre 2, salle de douche et chambre 3 avec dressing,

\* il lui est attribué mille deux cent dix-sept fractions dans les parties communes,

1.217

d) l'appartement centre-avant-droit (numéro 5.4.4.) ayant une surface de cent trente-sept mètres carrés (137 m<sup>2</sup>), se compose de:

- au quatrième étage,

hall d'entrée avec escalier intérieur et placard, toilette, séjour avec terrasse, cuisine,

- au cinquième étage,

hall de nuit avec escalier intérieur, chaufferie, toilette, salle de douche, chambre 1 avec salle de bains, chambre 2 et chambre 3 avec dressing,

\* il lui est attribué mille deux cent dix-sept fractions dans les parties communes,

1.217

e) l'appartement avant-droit (numéro 5.4.5.) ayant une surface d'environ cent sept mètres carrés (107 m<sup>2</sup>) s'étend sur un seul niveau et se compose de:

- au quatrième étage seulement:

hall d'entrée avec placards et chaufferie, toilette, cuisine, séjour avec terrasse, hall de nuit avec placard, salle de bains, chambre 1 avec terrasse et chambre 2 avec terrasse,

\* il lui est attribué neuf cent quarante-sept fractions dans les parties communes,

947

f) l'appartement arrière-droit (numéro 5.4.6.) ayant une surface d'environ cent quarante-sept mètres carrés (147 m<sup>2</sup>) se compose de:

- au quatrième étage,

hall d'entrée avec placard et escalier intérieur, toilette, séjour avec terrasse et cuisine,

- au cinquième étage,

hall de nuit avec arrivée d'escalier, dégagement avec chaufferie, chambre 1 avec salle de bains et dressing, toilette, salle de douche, chambre 2 et chambre 3,

\* il lui est attribué mille deux cent nonante-huit fractions dans les parties communes,

1.298

Total du bâtiment "BLOC - 5", vingt-cinq mille neuf cent septante fractions,

25.970

LE BLOC "GARAGES" se compose de quatre-vingt-trois parkings

répartis sur l'ensemble du complexe immobilier (les six "blocs" précédents).

- Il est attribué au "bloc-garages" huit mille trois cent fractions (8.300) de l'ensemble du complexe.

- L'entretien des parties communes et privatives du "bloc-garages" y compris les dégagements et aires de manoeuvres, entrées et sorties vers la voie publique sera reparti exclusivement entre les propriétaires des parkings au prorata du nombre de fractions qu'ils possèdent.

**Répartition du "BLOC - GARAGES"**

a) dans la cour-arrière du complexe,

- quarante-sept (47) parkings délimités par des marques au sol et numérotés de trente-sept à quatre-vingt-trois,

- il est attribué cent fractions des parties communes à chacun de ces parkings,

- soit ensemble quatre mille sept cents fractions dans les parties communes,

4.700

b) au rez-de-chaussée du bâtiment "BLOC - 0"

- sept (7) parkings délimités par les marques au sol et numérotés de quinze à vingt-et-un,

- il est attribué cent fractions des parties communes à chacun de ces parkings,

- soit ensemble sept cents fractions dans les parties communes,

700

c) au rez-de-chaussée du bâtiment "BLOC-1",

- un seul parking numéro vingt-deux,

- auquel il est attribué cent fractions dans les parties communes,

100

d) au rez-de-chaussée du bâtiment "BLOC-2"

- dix parkings, délimités par les marques au sol et numérotés de dix à quatorze et de vingt-trois à vingt-sept,

- il est attribué cent fractions des parties communes à chacun de ces parkings,

- soit ensemble mille fractions dans les parties communes,	1.000
e) au rez-de-chaussée du bâtiment "BLOC-3"	
- dix parkings, délimités par les marques au sol et numérotés de cinq à neuf et de vingt-huit à trente-deux,	
- il est attribué cent fractions des parties communes à chacun de ces parkings,	
- soit ensemble mille fractions dans les parties communes,	1.000
f) au rez-de-chaussée du bâtiment "BLOC-4"	
- huit parkings, délimités par les marques au sol et numérotés de un à quatre et de trente-trois à trente-six,	
- il est attribué cent fractions des parties communes à chacun de ces parkings,	
- soit ensemble huit cents fractions dans les parties communes,	800
	-----
Total des fractions du "BLOC - GARAGES", huit mille trois cent fractions,	8.300

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

CHAPITRE I EXPOSE GENERAL  
Articles 1 à 3.

CHAPITRE II STATUT IMMOBILIER

Statut juridique avec détermination des parties communes générales et spéciales et des parties privatives - articles 4 à 11.

CHAPITRE III DROITS & OBLIGATIONS

- Réunion et division d'appartements.
- Travaux aux parties communes et privatives.
- Travaux d'entretien et de réparation.
- Dommages et recours - articles 12 à 19.

CHAPITRE IV CHARGES ET RECETTES COMMUNES

- Enumération, Répartition.
- Règlement des charges.
- Recouvrement - articles 20 à 26.
- Assurances - articles 27 et 28.

CHAPITRE V DESTRUCTION

- Sinistre partiel ou total.
- Reconstruction.
- Vétusté - articles 30 et 31.

CHAPITRE VI ADMINISTRATION

- Gérance.
- Assemblée Générale.
- Convocations - Ordre du jour.
- Nombre de voix
- Pouvoirs extraordinaires - articles 32 à 38

CHAPITRE VII REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

- Principe - article 1
- Conseil de gérance - article 2 et 3
- Nomination et attribution du gérant - articles 4 à 6.
- Comptabilité - article 7
- Arbitrage - article 8
- Service d'entretien - articles 9 à 12.
- Mode d'occupation - articles 13 à 21.
- Divers

## REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

### CHAPITRE I - EXPOSE GENERAL

#### Article 1. STATUT DE L'IMMEUBLE.

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577bis, paragraphe 1 du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre) il est établi ainsi qu'il suit le statut du complexe immobilier.

Ce statut règle tout ce qui concerne le division de la propriété, la conservation, l'entretien et, éventuellement, la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels et futurs ; elles sont en conséquence immuables à défaut d'accord unanime des propriétaires, lequel ne sera opposable aux tiers que par la transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

#### Article 2. DEFINITION DU REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Il est en outre arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit, à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications ne sont point soumises à la transcription mais doivent être imposées par les aliénateurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou aux bénéficiaires.

#### Article 3. REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

Le statut réel et le règlement d'ordre intérieur forment ensemble le règlement général de copropriété, lequel oblige tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété forcée du terrain et des choses communes de l'immeuble et leurs ayants-droit et ayants-causes à quelque titre que ce soit.

## CHAPITRE II - STATUT IMMOBILIER.

### Article 4. DROIT D'ACCESSION IMMOBILIERE

Pour donner à la division de l'immeuble telle qu'elle est indiquée ci-après une base légale indiscutable, le droit d'accession immobilière résultant de l'article 553 du Code Civil est réparti entre tous les copropriétaires du sol, de telle manière qu'il bénéficie à chacun d'eux pour lui conférer la propriété privative et exclusive de l'appartement ou autre local privatif dont il entend être propriétaire et pour lui assurer la copropriété des quotités afférentes au même appartement ou local privatif dans les parties communes de l'immeuble.

### Article 2. DEFINITION DU REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

L'immeuble comporte des parties communes dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions de l'acte de base, du contrat d'entreprise ou de vente, ou par décision des copropriétaires, à tous les propriétaires, chacun pour une fraction, et des parties privatives dont chacun des copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif.

Les propriétés privatives sont dénommées : appartements, terrasses, caves, garages ou parkings.

### Article 3. REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

Les parties communes se divisent en deux catégories :

- 1) Les parties communes générales, dont la propriété appartient indivisément à tous les copropriétaires du complexe chacun pour une fraction.
- 2) Les parties communes spéciales, dont la propriété appartient indivisément à tous les copropriétaires d'un ensemble, chacun pour une fraction.

Les parties communes générales et spéciales sont divisées en un certain nombre de fractions indivises, déterminé dans l'annexe à l'acte de base intitulé "Division du complexe immobilier"

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des éléments privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations à une partie quelconque de l'immeuble ou autres circonstances, la répartition des parties communes établie dans l'annexe à l'acte de base, ne pourra être modifiée que par décision de l'assemblée générale statuant à l'unanimité des voix (sous réserve de ce qui est prévu à l'acte de base au profit du constructeur du complexe).

Conformément à la loi, les parties communes générales ou spéciales, ne sont point sujettes à partage. Elles ne peuvent être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les propriétés dont elles sont l'accessoire et seulement pour les quotes-parts attribuées à ces propriétés dans les choses communes.

L'hypothèque et tout droit réel établi sur un élément privatif, grève de plein droit les fractions dans les parties communes qui en dépendent.

#### Article 7. PARTIES COMMUNES GENERALES.

Les parties communes générales de l'ensemble du complexe immobilier comprennent notamment, cette énumération étant énonciative et non limitative, les éléments suivants :

Le terrain bâti ou non bâti, assiette du complexe immobilier avec toutes ses servitudes, actives et passives, tel que décrit dans l'acte de base.

Les voiries, abords, pelouses et jardins.

Les fondations, armatures en béton (pilliers, poutres, hourdis, etc...) les gros murs, dans la mesure où ces éléments sont communs à l'ensemble du complexe.

Les locaux haute et basse tension avec leur sas, locaux détente et compteur de gaz avec les sas, locaux groupe de secours avec installation, locaux pour compteurs d'eau, pour installation téléphonique, pour pompes diverses, toujours dans la mesure où ces éléments sont communs à l'ensemble du complexe.

Les locaux destinés à la gérance avec leurs installations.

Tous les locaux et installations qui sont au service de l'ensemble du complexe immobilier.

#### Article 8. PARTIES COMMUNES SPECIALES.

Les parties communes spéciales sont des parties communes servant à l'usage exclusif d'un ensemble.

Le complexe immobilier est divisé en sept ensembles autonomes, dénommés "bâtiment" ou "BLOC".

Les parties communes spéciales à chacun des bâtiments comprennent notamment les éléments suivants, pour autant qu'ils existent, dans chaque bâtiment.

Les fondations, les murs de façade, les gros-murs qui forment l'ossature du bâtiment, les poteaux et les poutres, la moitié intérieure des murs et pignons mitoyens, les murs des loggias et balcons, les escaliers et cages d'escalier, l'ascenseur et la cage d'ascenseur, la cabine de la machinerie de l'ascenseur avec sa plate-forme et ses autres accessoires.

Les ornements extérieurs des façades, balustrades et fenêtres (non compris les volets et persiennes).

Le gros-oeuvre des terrasses, des toitures-terrasses et balcons, les toitures et terrasses avec les descentes d'eaux pluviales, à l'exception de terrasses renseignées comme privatives dans l'acte de base et ses annexes.

Les conduits de cheminée et de vide-poubelles, les tuyaux de décharge et de ventilation et les égouts (à l'exception cependant des parties de tuyaux se trouvant à l'intérieur des parties privatives et des locaux accessoires, pour autant que ces tuyaux de décharge et de ventilation servent à l'usage exclusif et particulier de ces parties privatives).

Les conduites d'eau, du gaz, d'électricité et de mazout desservant les parties communes, les branchements d'eau, de gaz et d'électricité, les diverses gaines pour tuyauteries (à l'exception cependant des conduites d'alimentation d'eau, de gaz et d'électricité et autres gaines, particulières à chaque partie privative de l'immeuble, depuis les branchements communs).

Les cheminées du chauffage central, les installations du chauffage central, avec le réservoir à combustible, tank à mazout et toutes ses tuyauteries à l'exception des parties d'installation et tuyauteries desservant exclusivement les parties privatives ; le tout pour autant qu'il existe dans chaque bâtiment, le projet du constructeur étant d'équiper chaque appartement d'un chauffage central individuel au gaz.

Les passages carrossables, dégagements des garages, aires de manoeuvre et les jardinets.

L'entrée commune de l'immeuble et des appartements, et les portes d'entrée, le porche et les portes cochères, le trottoir et les soupiraux, les dégagements et paliers des sous-sols, rez-de-chaussée et des étages.

Les locaux, réservés au chauffage, aux compteurs, aux bicyclettes et voitures d'enfants et en général tous les locaux désignés comme tel à l'acte de base, ses annexes et plans.

La conciergerie, pour autant qu'elle existe, et tous les locaux destinés à l'usage du concierge ; ces locaux étant également décrits dans l'acte de base et ses annexes.

Article 9. FRAIS AFFERENTS AUX GARAGES ET PARKINGS.

L'accès ainsi que l'aire de circulation et de manoeuvre des parkings et garages, constituent des accessoires communs à l'ensemble des parkings et garages dénommé "BLOC-parkings".

Conformément à la règle générale du présent règlement, l'entretien et les réparations des aires de circulation et de manoeuvre seront répartis entre les propriétaires des parkings et garages de l'ensemble du complexe en proportion du nombre de fractions attribué à chaque parking.

Article 10.

La notion de partie commune englobe tout ce qui se rattache comme parties intégrantes ou accessoires aux parties communes décrites ci-dessus, ou à celles tenues pour communes ou considérées telles par les usages non contraires au présent règlement, par la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et par la jurisprudence.

Article 11. DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES.

Chaque propriété privée comporte des parties constitutives de l'appartement ou du local privatif (à l'exception des parties communes) et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec l'isolation (les hourdis, poutres, colonnes et solives, qui sont parties communes), les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres sur rue et cour avec leurs volets, persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations adductives ou évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs et se trouvant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains et caetera), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure, soit, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des parties privées et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privée mais exclusivement à son usage (par exemple : conduites particulières des eaux, du gaz et de l'électricité, des téléphones et caetera).

Sont également parties privées, le revêtement (carrelages et caetera) et son soutènement immédiat (sable ou béton léger) des terrasses ainsi que l'installation des canalisations du chauffage central et les radiateurs se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs.

CHAPITRE III - DROITS ET OBLIGATIONS RELATIFS AUX CHOSES PRIVATIVES ET AUX CHOSES COMMUNES.

Article 12. DIVISION - REUNION D'APPARTEMENTS.

Les propriétaires disposent et jouissent de leurs lots respectifs dans les limites tracées par le présent règlement et par les lois.

Il est interdit aux propriétaires de céder une fraction de lot, même à un copropriétaire de l'édifice.

L'interdiction ne concerne pas les caves, dépendances des lots, qui peuvent être cédées librement entre copropriétaires, (sous réserve des caves qui font parties intégrantes de certains garages ou parkings.)

Tout en observant les conditions ci-après, il est permis de réunir en un seul appartement, deux appartements contigus d'un même niveau ou de niveaux différents se touchant par le plancher et le plafond, de façon à former un "duplex".

Dans ces deux cas, les fractions indivises aux deux appartements réunis seront additionnées.

Il est également permis de détacher d'un appartement une ou plusieurs pièces pour les incorporer à un appartement voisin.

Dans ce cas, le réajustement du nombre de fractions indivises des appartements modifiés sera faite par les soins du notaire qui doit recevoir l'acte, sur les indications de l'architecte ; le total des fractions attachées aux deux appartements modifiés devra correspondre au total des fractions attachées aux deux appartements d'origine.

Après avoir réuni, agrandi ou diminué un appartement, on peut revenir à la situation primitive, mais il ne pourra jamais y avoir plus d'appartements par niveau, que prévus à l'origine.

Article 13. ELEMENTS PRIVATIFS INTERESSANT LA COPROPRIETE.

1. Il est interdit aux propriétaires de modifier des éléments privés visibles de la voie publique ou des parties communes à l'intérieur de l'édifice. Il en est ainsi des châssis de fenêtre, des volets et persiennes, des vitres en façade, des portes palières donnant accès aux appartements par les corridors et paliers communs.

2. Il est interdit aux propriétaires de modifier ou de supprimer les radiateurs alimentés par la source de chauffage commune.

3. Les travaux d'entretien des éléments dont question au 1. se font suivant les dispositions de l'article 17.

4. Les plaques apposées sur les portes des locaux privés, indiquant les nom et profession des occupants doivent être des modèles et dimensions admis par l'assemblée générale.

#### Article 14. TRAVAUX AUX CHOSES PRIVATIVES.

1. Lorsque des travaux, soit à l'intérieur d'un appartement ou de ses dépendances privatives, soit à des accessoires privatifs, sont susceptibles d'affecter la solidité ou l'esthétique de la chose commune, le propriétaire est tenu d'en aviser le gérant et de lui soumettre les plans des travaux envisagés.

Le gérant en réfère à l'architecte de l'immeuble.

L'assemblée générale ou le conseil général peut exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte, dont les honoraires sont à charge du propriétaire intéressé.

Ce dernier reste responsable des dommages entraînés par l'exécution des travaux.

Les travaux ne peuvent être entrepris avant l'avis de l'architecte ou, à défaut, avant le délai de quinze jours à compter de la communication des plans au gérant.

2. Lorsque des propriétaires négligent d'effectuer les travaux nécessaires à leur propriété et exposent, par leur inaction, les autres appartements ou le domaine commun à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le gérant a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ces locaux privés.

Les travaux sont confiés aux entrepreneurs agréés par les copropriétaires comme dit à l'article 17.

#### Article 15. PRINCIPE CONCERNANT LES PARTIES COMMUNES.

Les copropriétaires 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 de leurs consorts.

Sont incompatibles avec ces principes notamment le fait pour un propriétaire d'encombrer, de quelque manière que ce soit, les halls, escalier, paliers et couloirs communs ; d'y effectuer des travaux de ménage, tels que battage et brossage de tapis, literies et habits, étendage de linge, nettoyage de meubles ou ustensiles, cirage de chaussures.

Pour autant qu'elle intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités nécessaires des propriétaires sont soumises aux prescriptions du règlement d'ordre intérieur, qui

n'est pas de statut réel.

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

#### Article 16. MODIFICATIONS A LA CHOSE COMMUNE.

Sous réserve et sans préjudice aux dispositions de l'article 14, les propriétaires peuvent effectuer, sous leur responsabilité, les aménagements normaux aux éléments communs se trouvant à l'intérieur de leurs locaux.

#### Article 17. TRAVAUX D'ENTRETIEN ET DE REPARATION.

1. L'entretien et la réparation des parties communes ainsi que des éléments privés, dont question à l'article 13 paragraphe 1, s'effectuent par les soins de la copropriété, sous la surveillance du gérant.

2. Les travaux d'entretien et de réparation des choses communes relèvent des charges communes et sont répartis en trois catégories :

- Réparations urgentes ;
- Réparations indispensables mais non urgentes ;
- Réparations et travaux non indispensables ;

a) Réparations urgentes.

Le gérant a plein pouvoir pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée générale ou spéciale.

b) Réparations indispensables mais non urgentes.

Les décisions à leur sujet seront prises par le conseil général pour ce qui concerne les parties communes générales et par le conseil de gérance intéressé pour ce qui concerne les parties communes spéciales. Ces organes seront juge de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

Dans cette éventualité, les réparations seront décidées par l'assemblée générale qui statuera à la simple majorité des voix, sauf la réserve formulée au paragraphe 2 de l'article 44.

c) Réparations et travaux non indispensables.

Ces travaux doivent être demandés par des copropriétaires possédant ensemble au moins un/quarter des voix et ne pourront être décidés que par une majorité des quatre/cinquième des voix. Ils seront alors obligatoires pour tous. Toutefois, ces travaux pourront être exécutés par une majorité possédant les deux/tiers des voix, si elle s'engage à supporter intégralement la dépense.

3. L'architecte de l'immeuble et les divers hommes de métier appelés à effectuer le plus généralement des travaux dans l'édifice seront agréés et éventuellement révoqués par l'assemblée générale, après avis du gérant et du conseil général.

Dans l'éventualité de travaux importants, il appartiendra au gérant, après accord du conseil général, de faire appel à la concurrence de plusieurs entrepreneurs.

4. Chaque propriétaire supporte sans indemnité le trouble découlant des réparations et travaux aux choses communes régulièrement décidés par l'assemblée générale ou spéciale, et ce quelle que soit la durée de l'incommodité.

#### Article 18. DOMMAGE CAUSE PAR LES COPROPRIETAIRES.

La réparation du dommage causé à la personne ou aux biens d'un copropriétaire par une chose ou par un préposé de la communauté des copropriétaires est supportée par chacun de ces derniers, y compris la victime, dans la proportion établie pour la répartition des charges communes.

#### Article 19. RECOURS ENTRE COPROPRIETAIRES.

L'assemblée générale est seule compétente pour recourir à la justice en vue, soit de contraindre un copropriétaire à respecter la charte de l'immeuble, soit de mettre fin au trouble qu'il cause à l'un de ses consorts, indépendamment de toute infraction aux conventions communes.

Les copropriétaires sont autorisés, aux fins ci-dessus, à agir de leur seule autorité, dans le cas où la copropriété néglige de prendre les mesures utiles dans la quinzaine de la réquisition que le copropriétaire lésé en a faite au gérant, par lettre recommandée à la poste.

## CHAPITRE IV - CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

### Article 20. ENUMERATION DES CHARGES.

Les charges communes sont, de façon générale, les dépenses nécessaires à l'entretien et à la réparation des parties en indivision, les frais de consommation des installations communes, les indemnités dont la copropriété est responsable du paiement, les primes d'assurance des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires, les frais de reconstruction de l'édifice détruit.

L'énumération qui précède est exemplative et non limitative.

Ces frais et dépenses sont répartis entre les copropriétaires comme dit ci-après.

### Article 21. REPARTITION DES CHARGES DE L'INDIVISION.

Les charges de l'indivision se répartissent entre tous les copropriétaires dans la proportion de leurs fractions respectives de copropriété, telles qu'établies dans l'annexe à l'acte de base intitulé "Division du Complexe Immobilier".

Les charges afférentes aux parties communes générales sont donc à supporter par tous les copropriétaires du complexe.

Les charges afférentes aux parties communes spéciales sont à supporter par les copropriétaires de chaque bâtiment.

### Article 22. REGLEMENT DES CHARGES COMMUNES.

Pour faire face aux dépenses courantes, le gérant est autorisé à réclamer aux copropriétaires une provision dont le montant est fixé par l'assemblée des copropriétaires intéressés.

Le compte des charges communes est établi trimestriellement. Leur règlement doit se faire, au plus tard dans la quinzaine de l'envoi du compte.

Le paiement effectif des charges communes ne peut en aucun cas se faire au moyen de la provision versée par les copropriétaires, laquelle doit rester intacte. Son montant est sujet à réajustement.

Le paiement des charges communes n'emporte pas approbation des comptes, celle-ci demeurant du ressort de l'assemblée générale ou spéciale.

### Article 23. INDIVISION - USUFRUIT.

En cas d'indivision de la propriété d'un appartement, de démembrement en nue-propriété et usufruit, droit d'usage ou d'habitation, tous les indivisaires ou titulaires de droit sont solidairement et indivisiblement tenus à l'égard de la copropriété, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes dues, afférentes au

dit appartement.

Article 24. MUTATION DE BIENS.

1. En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au gérant de leurs qualités héréditaires par une attestation du notaire chargé de régler la succession. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le gérant doit en être informé dans le mois par un avis du notaire rédacteur de l'acte indiquant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

Ces dispositions sont applicables en cas de mutation résultant d'un legs particulier.

2. En cas de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit, le nouveau copropriétaire est tenu à l'égard de la copropriété au paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, même avant l'approbation des comptes par l'assemblée générale, et alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux antérieurs à la mutation. L'ancien copropriétaire reste tenu au versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit à la copropriété, sauf la provision pour les dépenses communes.

Toute mutation doit être, dans les quinze jours de sa date, notifiée au gérant par le nouveau propriétaire par une lettre recommandée, ou par simple lettre avec accusé de réception.

Nonobstant cette notification, l'ancien et le nouveau propriétaire sont de toute façon solidairement responsables du paiement de toutes les sommes mises en recouvrement avant la mutation.

Article 25. RECOUVREMENT FORCE DES FRAIS COMMUNS.

1. A défaut par les copropriétaires de verser la provision réclamée par le gérant, ou de couvrir ce dernier de leurs quotes-parts des dépenses communes du trimestre écoulé, dans la quinzaine du rappel qui leur en est adressé, sous pli recommandé à la poste ou par porteur, le gérant dispose des moyens de contrainte repris au paragraphe 2 ci-après.

2. Le gérant est autorisé pour le recouvrement des charges communes

a) à arrêter les fournitures d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage au bien du défaillant ;

b) à assigner le défaillant en paiement des sommes dues ;

c) à toucher lui-même, à due concurrence, les loyers revenant au

copropriétaire défaillant, délégation de loyers contractuelle et irrévocable étant donnée, dès maintenant, au gérant par chacun des copropriétaires pour le cas où il serait défaillant envers la copropriété. Le locataire est valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes quittancées par le gérant;

d) à réclamer à chacun des copropriétaires, en proportion de ses droits dans la chose commune, la quote-part du défaillant dans les dépenses de copropriété.

#### Article 26. LOCATION.

Le gérant n'a de rapports juridiques qu'avec les copropriétaires. Néanmoins, les copropriétaires peuvent autoriser le gérant à réclamer directement à leurs locataires la quote-part de tout ou partie des dépenses communes que les baux mettent à charge de ces derniers.

A cette fin, les comptes établis par le gérant sont scindés en deux parties, à savoir :

a) les dépenses relatives aux grosses réparations et les dépenses d'immobilisation ;

b) les dépenses de consommation, les dépenses d'entretien comparables aux dépenses locatives ainsi que les frais de gérance.

La présente disposition ne fait naître aucun droit dans le chef des locataires.

Elle ne décharge en rien les copropriétaires de leur obligation de contribuer aux dépenses communes.

#### Article 27. ASSURANCES.

1. L'assurance, tant des éléments privatifs du complexe que des parties communes, est souscrite en commun par les copropriétaires.

L'assurance s'applique tant aux parties communes qu'aux parties privatives et doit couvrir les risques suivants :

1) de l'incendie, de la foudre, des explosions du gaz et de tous carburants, des accidents causés par l'électricité et le recours des voisins;

2) des accidents provoqués par les ascenseurs ;

3) des accidents de la vie professionnelle survenant au gérant et/ou concierge et au personnel d'appoint;

4) les dégâts des eaux ;

5) la responsabilité civile pour dommages causés au tiers par le fait de l'immeuble et/ou gérant ou concierge et de leur personnel, par suite de défaut d'entretien, vice de construction, réparations, et caetera ;

6) le recours réciproque entre copropriétaires.

2. Le mobilier particulier des copropriétaires ou occupants n'est pas compris dans l'assurance commune. Il en est de même des embellissements effectués par les propriétaires ou occupants à leurs appartements.

3. Les capitaux assurés sont déterminés par l'assemblée générale. Les propriétaires qui estiment ces capitaux insuffisants ont la faculté de contracter une assurance supplémentaire pour leur compte, à condition d'en supporter la charge. Ils ont seuls droit au supplément d'indemnité provenant de cette assurance et en disposent librement.

4. Toute surprime est à la charge personnelle de celui des copropriétaires qui en est la cause.

#### Article 28. SOUSCRIPTION DES POLICES.

1) Les premières assurances sont contractées, pour une période de dix ans, - sous réserve des dispositions légales - par le constructeur et les copropriétaires auront à se conformer aux contrats en cours.

Une première police d'assurance sera souscrite pour la première phase de construction. Les effets de cette police seront ensuite étendus et adaptés aux phases suivantes.

Ensuite, le gérant souscrit, renouvelle, remplace ou modifie les polices d'assurances au nom des copropriétaires, suivant les directives données par l'assemblée générale.

2) Les copropriétaires pourront se faire délivrer à leurs frais une copie des polices ou des extraits qui les intéressent.

3) Le gérant encaisse les indemnités allouées aux copropriétaires, sauf dispositions spéciales prises par l'assemblée des copropriétaires intéressés, notamment en cas de destruction importante de l'édifice.

#### Article 29. PRINCIPE DES RECETTES COMMUNES.

Le gérant a mandat pour encaisser les recettes communes. Il en donne valablement quittance.

Dans le cas où des recettes seraient effectuées pour le compte des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion de ses droits dans les parties communes, générales ou spéciales d'après la provenance des recettes.

## CHAPITRE V - DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE

### Article 30. DESTRUCTION ACCIDENTELLE

A - En cas de sinistre partiel, le gérant employera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvert par le gérant à charge des copropriétaires, sous réserve du recours de ceux-ci contre celui qui aurait acquis, du chef de la reconstruction, une plus value de son bien et à concurrence de cette plus-value.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent sera acquis aux copropriétaires et réparti suivant leurs droits respectifs dans l'immeuble.

B - En cas de sinistre total ou réputé tel, il sera procédé comme suit :

1 - En cas de sinistre total d'un ou de plusieurs bâtiments, l'indemnité sera employée à leur reconstruction.

2 - L'indemnité accordée par la compagnie d'assurance ne pourra profiter qu'aux copropriétaires des bâtiments sinistrés à l'exclusion des autres.

3 - Toutefois, en cas de destruction complète (sinistre total) d'un bâtiment, l'assemblée générale plénière (des parties communes générales) pourra décider que le bâtiment ne sera pas reconstruit, en observant les règles prévues ci-dessous à l'article traitant des pouvoirs extraordinaires (article 47).

Dans ce cas, les parties communes seront partagées ou licitées et l'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront partagés entre les copropriétaires dans les proportions de leurs droits respectifs dans le bâtiment.

Si l'assemblée décide la reconstruction, les droits de ceux qui sont opposés à la reconstruction et qui persistent sont licités publiquement dans une même séance de vente.

4 - En cas de reconstruction de l'édifice, l'indemnité recueillie par les copropriétaires est affectée à la reconstruction suivant les plans primitifs, sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires délibérant conformément à l'article traitant des pouvoirs extraordinaires (article 47).

L'assemblée désigne le mandataire spécial chargé de l'encaissement de l'indemnité de reconstruction et de son affectation aux opérations de reconstruction.

5 - En cas d'insuffisance de l'indemnité de reconstruction pour la réédification de la bâtisse, le supplément est à la charge des copropriétaires dans

la proportion de leurs droits respectifs dans le ou les bâtiments sinistrés.

Le supplément est exigible dans les trois mois de la décision de l'assemblée générale. A défaut de versement dans le délai fixé, les intérêts au taux légal en matière civile courent de plein droit et sans mise en demeure.

Les copropriétaires, en défaut d'acquitter dans ledit délai leur quote-part dans les frais de la reconstruction, sont tenus de céder, dans un nouveau délai de trois mois, aux copropriétaires qui en font la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, sous réserve de leur part dans l'indemnité de reconstruction.

A défaut d'accord entre parties, le prix de cession est déterminé à dire d'expert nommé de commun accord par les intéressés ou, à défaut, par le président du tribunal de première instance de l'arrondissement sur requête de la partie la plus diligente.

Article 31. DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE VETUSTE - FIN DE L'INDIVISION.

Dans le cas d'une destruction totale ou partielle du complexe, pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, ou encore, dans l'hypothèse où l'immeuble aurait perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison des conceptions de l'époque en matière d'architecture et de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires soit ou la démolition et la reconstruction de l'immeuble ou sa vente, il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires de l'ensemble du complexe, de décider de cette reconstruction ou de la liquidation de l'indivision par la vente pure et simple de l'immeuble en bloc.

Une décision d'une telle importance ne pourra cependant être portée à l'ordre du jour d'une assemblée générale extraordinaire que si elle est proposée par des copropriétaires possédant ensemble au moins les deux/tiers des voix.

En outre, la décision de démolir et de reconstruire l'immeuble, ou encore, celle de mettre un terme à l'indivision par la vente sur licitation de l'ensemble du bien ne pourra être prise qu'à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

Dans l'un comme dans l'autre cas, ou encore dans l'hypothèse d'une destruction totale du complexe pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, les dispositions de procédure prescrites ci-avant par l'article 30, seront également applicables, tant sur le chapitre de la cession des parts des copropriétaires qui auraient voté contre la reconstruction, que sur celui de la nomination des experts ou sur celui de la ventilation des parts, en cas de vente.

## CHAPITRE VI - SERVICE ET ADMINISTRATION

### Article 32 - GERANCE.

La surveillance générale du complexe immobilier et de chaque bâtiment en particulier sera confiée à un gérant professionnel ou une société de gérance, chargé de l'exécution des réparations à effectuer aux parties communes générales ou spéciales et du bon entretien de l'ensemble du complexe.

Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de fractions dans les parties communes générales, en remplit les fonctions, en cas d'égalité de droit, la fonction est dévolue au plus âgé.

Le premier gérant (personne physique ou morale) sera la société "BURCO" ou toute personne physique ou morale désignée par elle pour un terme de cinq ans, après la réception définitive des parties communes générales.

Dans la suite, le gérant sera désigné par l'assemblée générale des copropriétaires de l'ensemble du complexe, statuant à la simple majorité des voix.

Si l'assemblée générale de l'ensemble du complexe devait en décider à la simple majorité des voix, chaque assemblée particulière pourra désigner son propre gérant.

Les émoluments ou rémunération du gérant seront conformes à ceux pratiqués dans l'arrondissement de Bruxelles.

Pour le cas où la Commune de Woluwe-Saint-Lambert deviendrait propriétaire de plus de la moitié des quotités générales dans les parties communes du complexe, celle-ci aura le droit de prendre en charge la gérance du complexe ou encore de désigner seule le gérant.

### Article 33. ASSEMBLEE GENERALE.

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration du complexe, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

Il existe deux sortes d'assemblées générales des copropriétaires.

a) les assemblées spéciales réunissant les copropriétaires de parties communes spéciales. Elles sont compétentes pour toutes les questions d'intérêts communs à ces copropriétaires.

Ces assemblées sont au nombre de six : une pour chacun des bâtiments à l'exclusion du "Bloc - Parkings ".

Les décisions à prendre pour le "Bloc-Parkings" peuvent être prises à l'occasion des assemblées générales des autres "Bâtiments" pour éviter la réunion d'une assemblée générale uniquement pour les parkings dont les co-propriétaires

se confondent avec ceux des "Bâtiments".

b) l'assemblée générale réunissant les copropriétaires des parties communes générales.

Article 34.

Chaque assemblée, dans la limite de ses droits et pouvoirs, oblige par ses décisions régulièrement prises tous les copropriétaires, y compris ceux qui sont absents ou qui se seraient opposés aux décisions, qu'il s'agisse d'assemblées des copropriétaires de parties communes spéciales ou générales.

Article 35. ASSEMBLEES STATUTAIRES.

Une assemblée spéciale statutaire par bâtiment se tient d'office chaque année au lieu, jour et heure fixés par le gérant.

Sauf indication contraire du gérant, qui doit être donnée à tous les copropriétaires dans la forme et les délais prescrits pour les convocations, ces lieu, jour et heure sont constants d'année en année.

L'assemblée statutaire délibère notamment sur les nominations, les élections des membres du bureau, les comptes de gérance, le rapport du gérant, l'approbation des comptes et la décharge du gérant, les prévisions budgétaires, les assurances, les réparations ou améliorations, l'alimentation du fonds de réserve, les questions relatives au concierge ou au service d'entretien.

Article 36.

En dehors de la réunion statutaire, les assemblées peuvent être convoquées à la diligence du gérant aussi souvent qu'il est nécessaire.

L'assemblée spéciale extraordinaire doit être convoquée en tout cas à la demande de copropriétaires possédant ensemble au moins un/tiers des parties communes spéciales.

En cas d'inaction du gérant pendant plus de huit jours, l'assemblée sera convoquée valablement par l'un des copropriétaires dûment mandaté par tous ceux qui la requièrent.

Article 37.

Seules les assemblées spéciales seront statutaires.

L'assemblée générale (des copropriétaires des parties communes générales) sera convoquée extraordinairement chaque fois que l'intérêt général du complexe l'exige et ce, soit sur avis du conseil général, soit à la demande d'une des assemblées spéciales délibérant à la majorité simple, soit encore à la demande de copropriétaires réunissant un/tiers des parties communes générales.

Article 38. CONVOCATIONS.

Les convocations sont envoyées par lettre ordinaire huit jours à l'avance par les soins du gérant.

Elles sont valablement envoyées à l'adresse où chaque copropriétaire a déclaré pouvoir être atteint.

Les convocations sont envoyées par la voie recommandée si l'ordre du jour renferme un point devant être décidé à un nombre de voix supérieur à la majorité absolue.

Article 39. ORDRE DU JOUR.

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

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

Il faut exclure les points libellés "divers", à moins qu'il ne s'agisse que de chose de minime importance.

L'assemblée générale ne pourra prendre valablement de décisions que sur les points figurant à l'ordre du jour.

Article 40. COMPOSITION.

1. Les assemblées générales ou spéciales se composent de tous les propriétaires d'éléments privatifs et des personnes ayant sur un bien privatif un droit d'usufruit, d'emphytéose, d'usage ou d'habitation.

Les assemblées ne sont valablement constituées que si tous les copropriétaires ont été régulièrement convoqués.

2. La composition de l'assemblée est établie par la liste de présence signée par les copropriétaires au début de la séance.

3. Chaque assemblée spéciale élit dans son sein un président, deux assesseurs et un secrétaire, ce dernier pouvant être choisi en dehors de l'assemblée.

Le président et les assesseurs forment le "conseil de gérance".

L'assemblée générale des copropriétaires des parties communes générales sera présidée par le plus âgé des présidents des assemblées spéciales, les autres présidents complétant le bureau.

Les membres des bureaux sont élus pour un terme d'un an. Ils peuvent être réélus.

La première assemblée générale procédera obligatoirement à la nomination des membres du ou des conseils de gérance.

Article 41. MANDATS.

Tout copropriétaire peut se faire représenter aux assemblées par un fondé de pouvoirs spécial ou général, pourvu que celui-ci soit lui-même copropriétaire.

Toutefois, les mineurs, les interdits, les personnes morales et les sociétés commerciales peuvent être représentés par un mandataire non copropriétaire et la femme mariée peut être représentée par son mari.

Le gérant, non copropriétaire, ne peut être mandataire d'un copropriétaire.

Le conseil de gérance peut imposer des formules de procuration.

Article 42. LISTE DE PRESENCE.

Il est tenu une liste de présence qui devra être signée par les copropriétaires qui désirent assister à l'assemblée.

Les procurations y demeureront annexées.

Cette liste de présence sera certifiée par les membres du bureau.

Article 43. VOIX.

1. Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix égal à celui de ses fractions de copropriété dans l'indivision générale ou spéciale.

2. Les copropriétaires indivis d'un appartement ou bien privatif ne peuvent exercer leur droit de vote que par le truchement d'un mandataire votant au nom de l'indivision.

A défaut de mandataire commun, les copropriétaires d'un appartement ou bien privatif ne peuvent qu'assister à l'assemblée sans prendre part au vote.

Les mêmes dispositions s'appliquent lorsqu'un appartement ou bien privatif est l'objet d'un droit d'usufruit, d'emphytéose, d'usage ou d'habitation.

Article 44. QUORUM - MAJORITE - UNANIMITE.

1. Sauf dispositions contraires du présent règlement, les assemblées doivent, pour pouvoir délibérer valablement, réunir au moins la moitié des copropriétaires possédant ensemble au moins la moitié des quotes-parts des copropriétés intéressées.

Si une assemblée ne réunit pas le quorum requis, une nouvelle assemblée est convoquée à quinze jours au moins et trente jours au plus, à compter de la

date de l'assemblée non en nombre.

La nouvelle assemblée délibère valablement sans condition de quorum.

2. Sauf dispositions contraires du présent règlement, les décisions sont prises à la majorité absolue des voix, représentées à l'assemblée.

En cas de parité de voix, la proposition est rejetée.

L'ordre du jour des assemblées indique spécialement les décisions qui requièrent une majorité supérieure à la majorité absolue.

3. Lorsque l'unanimité des voix est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée, mais de l'unanimité des copropriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition, sauf cependant dans le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre.

Dans ce cas, les défaillants seront considérés comme consentants, à la condition que, dans la deuxième convocation, il ait été fait mention expresse de ce qu'en cas de défaillance le propriétaire sera considéré comme d'accord sur la proposition.

#### Article 45. PROCES-VERBAUX.

Les délibérations et décisions des assemblées sont constatées par des procès-verbaux, signés par le président, le secrétaire et par les copropriétaires qui le désirent, et consignés dans un registre spécial.

Les listes de présence sont annexées aux procès-verbaux.

#### Article 46. CONSULTATION DES ARCHIVES.

Tout propriétaire est admis à consulter le registre des procès-verbaux et autres archives de l'immeuble, et à en prendre copie, sans déplacement, à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour leur dépôt et en présence du gérant.

Des extraits de ces documents peuvent être délivrés contre rétribution fixée par l'assemblée. Ils sont signés et certifiés par le gérant.

#### Article 47. POUVOIRS EXTRAORDINAIRES.

L'assemblée générale peut, en vue de l'intérêt commun, décider de transformer le domaine commun, d'y apporter des innovations susceptibles d'en rendre l'usage ou la jouissance plus aisée ou d'en augmenter la valeur ou le rapport, de modifier le présent règlement et notamment la répartition des fractions de copropriété et des charges communes entre les copropriétaires, de modifier les plans primitifs en vue de la reconstruction de l'édifice par suite de

sa destruction accidentelle.

A cette fin, les décisions sont prises en observant les conditions prévues à l'article 44, étant, en outre, exigés un quorum des deux/tiers et une majorité des quatre/cinquièmes, sauf en cas de modification de la répartition des quotités dans les choses communes où l'unanimité des voix est requise.

Article 48. ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution du présent règlement de copropriété, chaque copropriétaire est de plein droit, réputé avoir élu domicile dans l'immeuble, à défaut de notification à la gérance d'un autre domicile dans l'arrondissement judiciaire de la situation du complexe immobilier.

Toutefois, toute convocation ou signification peut être adressée à un copropriétaire à son adresse réelle, si celle-ci est connue par la gérance.

A ce sujet, il est rappelé à tous les copropriétaires de faire connaître leur adresse exacte à la gérance.

## REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

### Article 1. PORTEE - MODIFICATIONS.

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants-droit.

Le présent règlement pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des deux/tiers des voix.

Toutefois, chaque assemblée spéciale pourra apporter au règlement d'ordre intérieur, les modifications qui intéresseraient exclusivement le bâtiment dont elle dépend, après avis favorable du gérant et du conseil général, et ce également à la majorité des deux/tiers des voix.

Les modifications devront figurer à leur date au livre des procès-verbaux des assemblées et être, en outre, insérées dans un livre dénommé "livre de gérance", tenu par le gérant et qui contiendra, d'un même contexte, le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

En cas d'aliénation ou de location d'une portion de l'immeuble, la partie qui aliène ou loue devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance.

Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant-droit d'une partie de l'immeuble est subrogé dans les droits et obligations résultant des prescriptions de ce livre de gérance et des décisions y consignées. Il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants-droit.

### Article 2. CONSEILS DE GERANCE.

Les conseils de gérance sont composés du Président et de deux assesseurs.

Le gérant de l'immeuble pourra assister aux réunions des conseils de gérance, avec voix consultative.

Les conseils de gérance examinent les comptes du gérant, tant ceux relatifs à l'ensemble dont ils émanent que les comptes généraux, font rapport à l'assemblée, ordonnent les travaux indispensables et peuvent donner ordre au gérant de congédier le ou les concierges ou le service d'entretien.

Les conseils de gérance délibéreront valablement si deux au moins de leurs membres sont présents.

Les décisions seront prises à la majorité des voix.

En cas de partage, la voix du président de la réunion sera prépondérante.

Il pourra être dressé, selon les nécessités, procès-verbal des décisions prises, procès-verbal qui sera signé par les membres qui étaient présents à la réunion.

### Article 3. CONSEIL GENERAL.

Les présidents des six conseils de gérance forment ensemble le conseil général. Il est présidé par le plus âgé des présidents des conseils de gérance. Le gérant y assiste avec voix consultative.

Le conseil général est un organe d'exécution et de surveillance.

Sa mission consiste à exécuter les décisions de l'assemblée générale et à coordonner les décisions prises par les assemblées spéciales et à veiller à leur bonne exécution.

Il peut également, dans l'intérêt général du complexe, suggérer des propositions à mettre à l'ordre du jour, tant des assemblées spéciales que de l'assemblée générale.

Le conseil général surveille la gestion du gérant et examine ses comptes relatifs aux parties communes générales, il fait rapport à l'assemblée et décide de la nécessité de convoquer l'assemblée générale des copropriétaires des parties communes générales.

Cette décision sera prise à la simple majorité des voix. En cas de partage, la voix du président à la réunion sera prépondérante.

### Article 4. NOMINATION DU GERANT.

Le gérant est nommé par l'assemblée générale des copropriétaires des parties communes générales, qui fixe les conditions de sa nomination et éventuellement de sa révocation.

La gérance peut être confiée à une personne physique ou morale, choisie parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux, pourvu qu'elle soit reconnue comme "professionnelle" en gestion d'immeuble.

Afin de faciliter l'organisation harmonieuse des rapports de copropriété, le constructeur se réserve cependant souverainement le droit de désigner le gérant pendant une période de cinq ans à compter de la réception définitive des parties communes générales du complexe.

Si le gérant devait, pour une raison quelconque, renoncer à sa mission, il devrait l'assurer jusqu'au moment où un nouveau gérant aurait été désigné par l'assemblée générale.

Celle-ci devra obligatoirement pourvoir au remplacement du gérant dans les trois mois de sa démission, à donner uniquement par lettre recommandée au président du conseil général en exercice au moment de la démission.

Si le gérant est absent ou défaillant, le conseil général pourra désigner de plein droit une personne faisant fonction de gérant, jusqu'à la nomination définitive d'un nouveau gérant.

Compte tenu de l'importance du complexe, le gérant pourra être assisté dans sa mission, mais à ses frais exclusifs, par un ou plusieurs secrétaires de gérance.

Sous son entière responsabilité, il peut donner au secrétaire de gérance une délégation de pouvoirs générale ou spéciale, avec ou sans limitation de durée.

#### Article 5. ATTRIBUTIONS DU GERANT.

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, et de tout appareillage commun.

Il veillera à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Il sera souscrit, par les soins du gérant, et après approbation de l'assemblée générale, un contrat d'entretien des ascenseurs, avec inspection du bon fonctionnement des appareils de levage, selon une périodicité reconnue suffisante par l'assemblée générale. Il en sera de même pour les installations de chauffage central.

Le gérant surveille le ou les concierges ou le service d'entretien et leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.

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

La tenue de la comptabilité de la gérance se fera selon des dispositions et une méthode, qui seront approuvées par le conseil général.

#### Article 6. MANDAT DU GERANT.

Les copropriétaires délèguent leurs pouvoirs au gérant qui les représente et est chargé d'exécuter leurs décisions, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général.

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

Le gérant représente donc, vis-à-vis de quiconque, l'universalité des copropriétaires de l'immeuble, et ce comme mandataire unique.

Toutefois, il doit en référer à l'assemblée pour toute proposition, litige, circonstances nouvelles de toutes sortes, de nature à amener un changement

notable dans toute situation existante et agir ensuite dans la limite du mandat que lui confie l'assemblée des copropriétaires pour l'affaire en cours.

Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques. En justice, il représente l'immeuble dans son ensemble vis-à-vis des tiers, tant en demandant qu'en défendant. Toutefois, pour les actions pétitoires, il devra être couvert par un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire sans avoir pour cela à en justifier à l'égard des tiers.

En cas d'urgence, il prendra toutes mesures conservatoires.

#### Article 7. COMPTABILITE.

Le gérant présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

Trimestriellement, le gérant enverra aux copropriétaires une situation du compte général du trimestre écoulé ainsi qu'une estimation globale des dépenses pour le trimestre en cours.

Les comptes du gérant seront clôturés en fin d'année.

Il fixera la quote-part de chaque copropriétaire en tenant compte des provisions versées trimestriellement ; chaque copropriétaire devra solder son compte dans les quinze jours de son envoi, conformément aux instructions du gérant.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au président et au gérant les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

L'assemblée générale peut décider aussi la constitution d'un fonds de réserve, destiné à faire face aux grosses réparations et au remplacement des appareillages. Elle décidera aussi des dispositions particulières à prendre en vue de la gestion de ce fonds de réserve.

Le gérant a le droit de réclamer les provisions qui seront fixées par l'assemblée, ou qui résulteront de ces comptes trimestriels. A défaut de paiement, le gérant assignera le défaillant, après avoir pris l'avis conforme du conseil général.

Dans cet ordre d'idées, le gérant est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

Il pourra notamment assigner les copropriétaires défaillants au nom de la communauté de tous les copropriétaires et prendre tous jugements et arrêts ; il en fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

Toutes sommes dues qui resteraient impayées après une mise en demeure d'avoir à se mettre en règle dans les dix jours, par lettre recommandée adressée par le gérant au copropriétaire défaillant, pourront donner lieu d'office à une majoration de huit pour cent sans préjudice à l'exigibilité des sommes dues et à tous autres dommages et intérêts.

En cas d'urgence, il prendra telles mesures qui seront nécessaires dans l'intérêt des copropriétaires, à charge pour lui d'en rendre compte à l'assemblée générale.

Dans tous les autres cas, il fait intervenir l'assemblée des copropriétaires, qui décide de ce qu'il y a lieu de faire.

Le gérant a un mandat contractuel et irrévocable, aussi longtemps qu'il est en fonction, pour assigner en paiement le propriétaire en défaut.

#### Article 8. ARBITRAGE DES LITIGES.

Le gérant est obligatoirement la première instance à qui doit être soumis un litige survenant entre copropriétaires ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes. La partie la plus diligente lui expose succinctement, par écrit, l'affaire et lui demande de convoquer chez lui une réunion de conciliation. Le gérant donne son avis dans le plus court délai possible. Si le litige persiste, il sera ensuite porté devant le conseil général, en degré de conciliation. Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé. Si le désaccord persiste, on aura recours au juge compétent.

#### Article 9.

Afin de réduire les frais généraux du complexe immobilier, il n'est pas prévu de conciergerie.

#### Article 10. SERVICE D'ENTRETIEN.

- Le nettoyage et l'entretien des parties communes ainsi que le service des poubelles, seront assurés par une entreprise désignée par la gérance.

- Les occupants devront veiller à déposer les ordures ménagères, dûment enfermées dans des sacs-poubelles réglementaires, dans le "local-poubelles" prévu à cet effet dans chaque bâtiment.

- Tous les occupants de l'immeuble devront être mis au courant du fonctionnement de l'ascenseur, de manière telle que chacun d'eux puisse utilement porter secours en cas de panne ou d'accident.

#### Article 11.

Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par

l'assemblée générale et sous la surveillance du gérant.

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

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux façades et aux balcons ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge et autre objets.

#### Article 12.

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, les accès et aires de manoeuvre des parkings devront être maintenues libres en tout temps. Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit, sauf en ce qui concerne, le cas échéant, les vélos, voitures d'enfants aux endroits à ce spécialement désignés par le conseil général ou le conseil de gérance.

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'immeuble.

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus ni secoués dans aucune partie de l'immeuble, en ce compris les toits et terrasses. Les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Il ne pourra être fait, dans les couloirs et sur les paliers communs, aucun travail de ménage.

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée de gaz en caoutchouc ou autres matières sujettes à rupture sous la pression du gaz ; ces tuyaux doivent être rigides, en matériaux agréés par les autorités compétentes en la matière.

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des chiens, chats et oiseaux. 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 statuant à la simple majorité.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée obligera le contrevenant au paiement, par jour de retard, d'une somme déterminée par l'assemblée générale, à titre de dommages-intérêts, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

L'usage des parkings doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour

tous les copropriétaires et plus spécialement entre vingt-deux heures et sept heures.

Article 13. MODE D'OCCUPATION - DESTINATION.

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

Les appartements sont destinés à l'usage de logement.

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique, postes de radio et de télévision est bien entendu autorisé.

Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incomode les occupants de l'immeuble, et ce sous peine de sanctions similaires à celles stipulées à l'article concernant la présence d'animaux.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant les parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques.

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

L'installation et la mise en application de la soudure autogène et électrique et de la peinture à la cellulose sont interdits dans l'immeuble.

Toutefois, le REZ-DE-CHAUSSEE du BATIMENT-BLOC-5 (Centre socio-culturel) est destiné à l'utilité publique - crèche.

Article 14. PUBLICITE.

Il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble.

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

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des appartements, ou à côté d'elles, une plaque du modèle admis par l'assemblée des copropriétaires indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession.

Dans l'hypothèse où l'une ou l'autre profession, dont question à l'article précédent, serait exercée dans l'immeuble, il serait également permis d'apposer dans le hall d'entrée, à l'endroit à désigner par le gérant, une plaque d'un modèle à admettre par l'assemblée des copropriétaires, indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Dans l'entrée, chacun des copropriétaires disposera d'une boîte aux lettres sur cette boîte aux lettres peuvent figurer le nom et profession de son titulaire, l'étage qu'il occupe. Ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée.

#### Article 15. INTERDICTIONS.

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes.

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé sans l'accord exprès de l'assemblée générale.

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'immeuble par cette aggravation de risques.

Les emménagements, déménagements, transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux doivent se faire selon les indications à requérir du gérant.

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

#### Article 16. TRANSMISSION DES OBLIGATIONS.

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

En cas d'infraction grave, dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande de l'assemblée des copropriétaires.

#### Article 17. LOCATION.

1. Les appartements et parkings ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables. Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

2. Les propriétaires doivent imposer à leurs locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

3. Les propriétaires donnent par les présentes mandat au gérant de porter à la connaissance des locataires les modifications au présent règlement ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

4. En cas d'inobservation de la charte de l'immeuble par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail, le propriétaire, après second avertissement donné par le gérant, est tenu de demander la résiliation du bail.

#### Article 18. LIBRE ACCES AUX LOCAUX PRIVATIFS.

Les propriétaires doivent donner au gérant libre accès à leur propriété, occupée ou non, pour lui permettre d'examiner l'état des choses de copropriété et de vérifier si les mesures d'intérêt commun sont observées.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs locaux, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs, et caetera, exécutant des réparations et travaux nécessaires au choses communes ou aux parties privées appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec toute la célérité désirable.

#### Article 19. UTILISATION DES PARKINGS.

Les emplacements de parking sont réservés aux voitures particulières aucune autre utilisation ne pourra en être faite sans l'autorisation du gérant.

Les véhicules abandonnés dans les parties communes pourront être enlevés d'office par le gérant aux frais du propriétaire du véhicule abandonné.

Les véhicules stationnant irrégulièrement à l'emplacement d'un parking pourront être enlevés d'office à la diligence du gérant, ou, en l'absence de celui-ci, par l'occupant lésé.

S'il doit être procédé à l'enlèvement d'un véhicule en stationnement irrégulier et appartenant à un propriétaire dans l'ensemble des parkings, les frais qui en résulteraient seront portés en compte à ce propriétaire, par la gérance.

Les motocyclettes doivent être remisées dans les locaux qui leur sont réservés.

#### Article 20. DEPOT DE CARBURANTS ET ENTRETIEN DES VEHICULES.

Les propriétaires ou locataires d'emplacements de parking ne peuvent avoir dans ceux-ci que le carburant se trouvant dans le réservoir de la voiture.

Le nettoyage des voitures à grandes eaux ou à la lance, leur graissage et graphitage sont interdits à l'intérieur des parkings, de même que l'utilisation des appareils chargeurs de batterie.

Article 21. EMPLOI DES VEHICULES ET CIRCULATION.

Les propriétaires d'automobiles ne peuvent faire fonctionner leur moteur bruyamment, sous prétexte de mise au point ou pour quelque autre motif que ce soit, ni laisser répandre de la fumée ou de l'huile.

En aucun cas les moteurs de motocyclettes ne peuvent fonctionner à l'intérieur des parkings.

Les conducteurs de véhicules ne peuvent faire fonctionner leur appareil avertisseur sonore pendant toute la durée de leur séjour dans le complexe. Les avertisseurs lumineux seuls sont admis. Il y a lieu de rouler à allure de piéton. La rentrée des automobiles la nuit et leur départ le matin doivent se faire de telle manière que la tranquillité de l'immeuble n'en soit pas troublée.

Article 22. DIVERS.

Les copropriétaires et leurs ayants-droit devront satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

Le gérant pourra dresser avec l'approbation du conseil général tous règlements concernant la circulation automobile dans l'ensemble du complexe.

Vu la complexité de cet ensemble, le gérant pourra, avec l'approbation du conseil général, dresser tous règlements complémentaires d'ordre intérieur qui devront toutefois être validés par l'assemblée générale des copropriétaires de l'ensemble du complexe ou séparément par les diverses assemblées spéciales.

Fait à Woluwe-Saint-Lambert, le 16 septembre 1993.