

**Régis Dechamps,
Notaire**

Bd. Lambermont 374
Schaerbeek - 1030 Bruxelles
Tél. : (02) 216.88.33
Fax. : (02) 215.37.54

**Statuts de l'association des copropriétaires
"Résidence Corbais V – Bloc B"
ayant son siège à Corbais, Grand'Route 65 .**

nvr - D. 2009/00078.100

Rép. : 452

L'an deux mille neuf;
Le quatre décembre ;
Devant nous, **Régis Dechamps**, notaire résidant à
Schaerbeek ;

A comparu:

La société anonyme "**SENY & RAUXA**" ayant son siège social
à Etterbeek, rue de Pervyse, 24.

Inscrite au registre des personnes morales sous le
numéro BE TVA 0.452.958.425. RPR Bruxelles.

Constituée sous forme de société privée à responsabilité
limitée et sous la dénomination de "SPRL JACQMIN" suivant acte
reçu par le notaire, **Yves Dechamps**, ayant résidé à Schaerbeek,
le vingt-trois juin mil neuf cent nonante-quatre publié aux
Annexes au Moniteur Belge sous date-numéro 940715.530,
modifiée en sa dénomination actuelle suivant acte reçu par
ledit notaire **Yves Dechamps**, le vingt-neuf décembre mil neuf
cent nonante-huit, publié aux Annexes au Moniteur Belge sous
date-numéro 990122-100.

Transformée en société anonyme suivant acte reçu par
ledit notaire **Yves Dechamps**, le trente novembre deux mille
quatre; publié aux Annexes au Moniteur Belge sous date-numéro
2004-12-29/0180968.

Ici représentée en vertu de l'article 18 des statuts par
son administrateur-délégué:

Monsieur Luc Guy JACQMIN, né à Etterbeek le 16 avril
1956, domicilié à Etterbeek, rue de Pervyse, 24.

Nommé à cette fonction suivant l'acte de transformation
du trente novembre deux mille quatre dont question ci-avant.

La comparante ci-après dénommée "**le comparant ou le
promoteur** »

Exposé préliminaire

Le comparant nous a exposé qu'il est propriétaire du bien immeuble suivant:

Description du bien

Commune de Mont-Saint-Guibert - deuxième division Corbais

Une parcelle de terrain sise Grand Route, cadastrée suivant titre section A, partie numéro 287/R/2 et suivant extrait cadastral récent section A numéro 287/Z/2 pour une superficie de douze ares nonante-deux centiares.

Tel que le dit terrain se trouve figuré sous teinte bleue et décrit en un plan de division dressé par Monsieur JACQUES HERALY, géomètre à Lasne, le dix juin deux mille cinq, lequel plan est resté annexé à l'acte de vente reçu par le notaire **Eric Levie**, suppléant et agissant pour le protocole du notaire **Yves Dechamps**, prénommé, 24 août 2006, et dont question ci-après.

Origine de propriété

Le comparant déclare être propriétaire du terrain prédécrit pour l'avoir acquis de Monsieur HOOIJSCHUUR Joannes Théodorus Nicolaas Maria, né à Koog aan den Zaan (Pays-Bas), le 1 octobre 1946 et son épouse Madame WAUTELET Françoise Julie Léonie, née à Namur, le 11 mai 1951, à Chastre, en vertu d'un acte reçu par le notaire Eric Levie, suppléant et agissant pour le protocole du notaire Yves Dechamps, ayant résidé à Schaerbeek, le 24 août 2006 ; transcrit au bureau des Hypothèques à Nivelles sous la référence 46-T-04/09/2006-09040.

Lesdits époux HOOIJSCHUUR - WAUTELET en étaient propriétaires pour l'avoir acquis, sous plus grande contenance, ensemble avec Monsieur HENRICOT Thierry Marcel Emile Jules Ghislain, né à Namur, le sept juillet mil neuf cent cinquante-neuf et son épouse Madame MOTTE Corine Thérèse Myriam Paule, née à Nieuwpoort, le dix-sept juin mil neuf cent soixante-deux, à Nil-Saint-Martin, soit chacun à concurrence d'un/quart indivis en pleine propriété, de BONVARLET Jean Claude Emile Léon, né à Santes (France), le cinq août mil neuf cent trente-huit, veuf de Madame MEERPOEL Liliane Raymonde, à Saint-Guibert-Corbais, en vertu d'un acte reçu par Maître **Richard Tulippe Hecq**, notaire ayant résidé à Templeuve, à l'intervention de Maître **Max Somville**, notaire à Court-Saint-Etienne, le deux août mil neuf cent nonante et un ; transcrit au premier bureau des Hypothèques de Nivelles, le trente du même mois, volume 3697, numéro 23.

Ledit BONVARLET Jean Claude en était propriétaire pour l'avoir acquis, ensemble avec son épouse MEERPOEL Liliane, prénommée, de 1) VERHOEVEN Theresia Louisa, veuve Marcel HERALY ; 2) HERALY Joseph André Marcel, et 3) HERALY André

Charles Jean, tous à Jodoigne, en vertu d'un acte reçu par le notaire **Jean-Marie Bombeeck**, à Walhain-Saint-Paul, le 23 janvier 1981, transcrit au bureau des Hypothèques à Nivelles, le 9 février suivant, volume 2218, numéro 34.

Originellement, le bien appartenait depuis plus de trente ans à compter des présentes, en propre à HERALY Marcel, décédé à Ottignies-Louvain-la-Neuve, le 10 avril 1980, sans laisser d'héritiers réservataires. Aux termes de son testament dicté au notaire **Jean-Marie Bombeeck**, le 2 octobre 1978, le défunt a institué pour légataire universelle son épouse survivante, Madame VERHOEVEN Maria, prénommée, et a légué à ses neveux, Messieurs Joseph et André HERALY, prénommés, par parts égales entre eux, la nue-propriété de l'universalité des biens immeubles qui composeront sa succession, l'usufruit étant réservé sa vie durant par son épouse survivante.

Ladite Madame MEERPOEL Liliane est décédée intestat à Mont-Saint-Guibert, le 9 mars 1991, laissant pour seuls et uniques héritiers légaux et réservataires, son époux survivant BONVARLET Jean Claude et son fils BONVARLET Frank.

Les époux BONVARLET étaient mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts en vertu de leur contrat de mariage reçu par le notaire **Claude Renson**, ayant résidé à Templeuve, le 8 septembre 1965.

En vertu d'un acte reçu par le notaire **Jean-Marie Bombeeck**, prénomme, le 22 mai 1987, homologué par le Tribunal de Première Instance de Nivelles, le 18 janvier 1988, les époux BONVARLET-MEERPOEL ont maintenu le régime matrimonial existant entre eux et ont convenu que le patrimoine commun appartiendra en totalité en pleine propriété à l'époux survivant.

HENRICOT Thierry, prénommé, en son vivant docteur en médecin est décédé intestat à Ottignies, le premier octobre mil neuf cent nonante et un, laissant pour seuls et uniques héritiers légaux et réservataires, son épouse survivante, Madame MOTTE Corine, prénommée, et son fils unique HENRICOT Julien François Henri André Marie, né à Woluwe-Saint-Lambert, le trente et un août mil neuf cent nonante et un, à Nil-Saint-Martin. Sa succession a été recueillie pour la totalité en usufruit par son épouse survivante, et pour la totalité en nue-propriété par son fils unique.

En vertu d'un acte de cession de droits indivis reçu par le notaire **Olivier Jamar**, à Chaumont-Gistoux à l'intervention du notaire **Yves Debouche**, à Meux, le quatre août mil neuf cent nonante-quatre, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Nivelles, le vingt-neuf août suivant, volume 4242, numéro 23, MOTTE Corine et HENRICOT Julien, tous deux prénommés, ont cédé aux époux HOOIJSCHUUR -WAUTELET, prénommé, tous leurs

droits indivis qu'ils possédaient dans le bien prédécrit.

Tout titulaire de droits quelconques dans la « **La Résidence Corbais V - Bloc B** », à procéder des présentes, devra se contenter de l'origine de propriété qui précède et il ne pourra à l'appui de celle-ci exiger d'autre titre qu'une copie conforme du présent acte de statuts.

Le promoteur envisage d'ériger sur ladite parcelle de terrain un immeuble à appartements multiples avec caves, garages, et emplacements de parking, dénommé « **La Résidence Corbais V - Bloc B** », situé Grand'Route, et qui y sera coté sous numéro 65.

Le permis d'urbanisme obtenu et portant le numéro 874/46/63 et 65/200500086 autorise la construction de deux immeubles à appartements (vingt-huit logements), soit un immeuble à appartements multiples à construire sur le terrain prédécrit, situé Grand'Route 65, le second immeuble à appartements multiples a été construit sur la propriété voisine, Grand'Route, 63, cadastré section A, numéro 287/X/2 et est dénommé « **La Résidence Corbais IV - Bloc A** ».

Objet du présent acte

B. DESCRIPTION DU PROJET

Le comparant déclare que la « **La Résidence Corbais V - Bloc B** » sera construit suivant plans et cahier des charges (avec description technique) ci-annexés.

Cet immeuble à appartements multiples, qui sera coté à la Grand'Route, sous le numéro 65, comprendra, outre des emplacements de parking extérieurs, caves, garages et emplacements de parkings en sous-sol, un rez-de-chaussée et trois étages de logements.

L'implantation de l'immeuble à construire et ses abords sont figurés au plan ci-annexé.

Permis d'urbanisme

Le permis d'urbanisme relatif à la « **La Résidence Corbais V - Bloc B** » a été délivré par la Commune de Mont-Saint-Guibert, le deux février deux mille six sous le numéro 874/46/63 et 65/200500083. Une copie dudit permis restera ci-annexé, l'original dudit permis étant resté annexé aux statuts de la « **Résidence Corbais IV - Bloc A** », dressé par le notaire Eric Levie, suppléant et agissant pour le protocole du notaire Yves Dechamps, prénommé, le 24 août 2006.

Le comparant rappelle que ce permis d'urbanisme vise la construction de deux immeubles à appartements multiples, dont le second immeuble a été construit, également par le comparant, sur le terrain attenant cadastré section A, numéro 287/X/2.

DIVISION HORIZONTALE - REQUISITION

Pour permettre la réalisation du projet du comparant, il

convient de placer les constructions à ériger sur le terrain prédécrit sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcées, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, formant les articles 577-2 à 577-14 du Code civil et d'en opérer ainsi la division juridique horizontale suivant plans susvisés.

En conséquence, le comparant requiert le notaire soussigné de dresser comme suit les statuts de l'association des copropriétaires de « **La Résidence Corbais V - Bloc B** » qui en résultera.

Cet acte est divisé en quatre chapitres, étant :

Chapitre I- Division de l'ensemble (ou acte de base)

Chapitre II - Association des copropriétaires -

Règlement Général de copropriété

Chapitre III - Règlement d'ordre intérieur

Chapitre IV - Divers

CHAPITRE I - DIVISION DE L'IMMEUBLE (ACTE DE BASE)

« La Résidence Corbais V - Bloc B »

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577-2 du Code civil, le comparant arrête comme suit les statuts applicables tant au terrain qu'à l'ensemble des constructions à ériger sous la dénomination « **La Résidence Corbais V - Bloc B** ».

Définition et portée des statuts

L'acte de division (acte de base) et le règlement général de copropriété forment ensemble les statuts de copropriété de l'association qui en résultera. Ces statuts obligent de plein droit tous titulaires, actuels ou futurs, de droits dans la copropriété ainsi que leurs ayants-droit et ayants-cause à tout titre, sans préjudice aux actions en justice visées à l'article 577-9 du Code civil.

Cet ensemble constituera **les statuts** de l'association, dénommée "**La Résidence Corbais V - Bloc B**", qui résultera du présent acte et dont le siège sera établi à Corbais, rue de Corbais, 65.

Chaque copropriétaire est tenu d'imposer ces statuts, leurs compléments et modifications éventuelles et les décisions consignées dans le registre des procès-verbaux de l'assemblée générale, à ses ayants-droit à tout titre, et tout acte translatif ou déclaratif de propriété ou de jouissance, ainsi que tout acte qui établit un droit de jouissance, à titre de bail ou autrement, devront contenir la stipulation expresse que les intéressés en ont connaissance et qu'ils s'engagent à les respecter.

Les statuts fixent les droits et obligations de chaque

copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes de l'ensemble, les règles relatives au fonctionnement de l'association des copropriétaires, au mode de nomination du syndic, à l'étendue de ses pouvoirs et à la durée de son mandat, ainsi que, de manière générale, tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et, le cas échéant, la reconstruction de tout ou partie de l'ensemble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter, ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues par les présents statuts, sans préjudice à celles plus sévères, prévues ou à prévoir par la loi; elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent acte au bureau des hypothèques sans préjudice à l'article 577-10 paragraphe 1 du Code civil.

Tout complément ou modification aux statuts et/ou au règlement de copropriété de l'ensemble devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à transcription.

Ces statuts déterminent également les critères et le mode de calcul de la répartition des quotités communes entre les diverses entités privatives que comportera l'ensemble concerné, ainsi que de la répartition des charges communes y relatives.

Définition et portée du règlement d'ordre intérieur

Il sera, 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'ensemble et à certains détails de la vie en commun; il est susceptible de modifications sous les conditions qu'il indique.

Les modifications apportées aux dispositions dudit règlement doivent être imposées par les aliénateurs d'un droit de propriété ou de jouissance à leurs co-contractants et à tous autres bénéficiaires sans préjudice à l'article 577-10 paragraphe 4 du Code civil.

Section 1 .- Division proprement dite

Cette division est réalisée sur base d'un plan dressé par le géomètre-expert immobilier Monsieur Michel Van Den Bergen, résidant à Ixelles.

Un exemplaire de ce plan demeurera annexé au présent acte après avoir été signé par le comparant et nous notaire.

Ce **plan** reproduit :

- l'implantation de « **La Résidence Corbais V - Bloc B** », ses abords et les servitudes de passages;

- le niveau du sous-sol, du rez-de-chaussée et des premier, deuxième et troisième étages de « **La Résidence Corbais V - Bloc B**;

Il résulte de ce qui précède que "**La Résidence Corbais V - Bloc B**" comprendra:

- des parties privatives qui seront la propriété exclusive respective des copropriétaires dans cette Résidence ;
- des parties communes générales qui appartiendront en indivision forcées à l'ensemble des copropriétaires de la Résidence, à chacun d'eux pour une fraction, attribuée par le présent acte à chaque lot privatif dans « La Résidence Corbais V- Bloc B »
- des quotités indivises de participation dans des charges communes particulières, savoir :
 - pour l'ensemble du bâtiment du Bloc B à chaque lot privatif du bloc B, à l'exception des caves, affectées comme accessoires de ces parties privatives;
 - pour l'entretien des parties communes de la colonne droite du bâtiment du Bloc B, aux appartements dénommés « 0.1 » ; « 0.2/0.3 » ; « 1.1 » ; « 1.2 » ; « 2.1 » ; « 2.2 » et « 3.1 », affectées comme accessoires à ces dernières parties privatives ;
 - pour l'entretien des parties communes de la colonne gauche du bâtiment du Bloc B, aux appartements dénommés « 0.4 » ; « 1.3 » ; « 1.4 », « 2.3 », « 2.4 » et « 3.2 », affectées comme accessoires à ces dernières parties privatives ;
 - pour l'entretien de l'accès depuis la route N4, y compris les trois emplacements de parking « communs » numéros 1, 2 et 3, l'aire de manœuvre donnant accès vers le Bloc B, à titre de servitude de passage au profit des parkings en surface dudit Bloc B et des trois garages situés sur la propriété voisine dite « Hooijschuur » numéro 67 Grand'Route, incombant et affectées comme accessoires 1) à l'ensemble des dix-neuf parkings privatifs extérieurs en surface des blocs A et B ; 2) aux quatorze garages et parkings en sous-sol du Bloc A ; 3) aux quatorze garages et parkings en sous-sol du Bloc B ainsi que aux trois garages situés sur la propriété voisine dite « Hooijschuur » numéro 67 Grand'Route; soit au total à cinquante (50) parkings et garages.
 - pour l'entretien de l'aire carrossable d'accès vers les garages et parkings en sous-sols des Blocs A et B et de la rampe carrossable entre les sous-sols et le rez-de-chaussée, incombant et affectées comme accessoires aux garages et parkings en sous-sol des deux Blocs A et B, soit au total à vingt-huit (28)

parkings et garages.

- pour l'entretien de l'aire de manœuvre des sous-sols du Bloc B et de leur volet électrique télécommandé, incombant et affectées comme accessoires aux quatorze (14) parkings et garages en sous-sol du Bloc B.
- pour l'entretien de l'allée carrossable en façade du Bloc B et affectées comme accessoires aux huit (8) parkings extérieurs en surface du Bloc B, numérotés quatre (4), cinq (5) et de sept (7) à douze (12), et les trois garages appartenant à la propriété voisine Grand'Route, numéro 67.

Section 2.- Propriété privative et copropriété indivise

Principe de base

Les lots privatifs de « **La Résidence Corbais V- Bloc B.** », les quotités indivises dans les parties communes générales leur attribuées respectivement, et la répartition des quotités indivises de participation dans les charges communes particulières à cette Résidence prennent juridiquement naissance par l'effet des présentes.

L'association des copropriétaires n'aura par contre la personnalité juridique qu'après aliénation d'un lot privatif au profit d'un tiers et moyennant transcription d'une expédition du présent acte à la Conservation des hypothèques.

Division des parties communes - Généralités

Il y aura des parties communes générales à l'immeuble, dénommé Bloc B, et des quotités indivises de participation dans les charges communes particulières à « **La Résidence Corbais IV- Bloc B** »

Parties communes générales à l'immeuble

Les parties communes générales à l'immeuble concernent le terrain, la mitoyenneté des clôtures séparatives vers les propriétés voisines; l'emplacement de parking visiteur handicapé numéro 6, l'emplacement de parking numéro 13, les zones de recul, les accès vers les entrées communes, les zones de verdure destinées à l'agrément, cette énonciation étant purement énonciative et non limitative.

Ces quotités communes générales représentent cent mille/cent millièmes (100.000/100.000èmes) et se repartissent comme suit :

Sous-sol

- La cave numéro 1 : quinze/cent millièmes : 15/100.000èmes
- La cave numéro 2 : quinze/cent millièmes : 15/100.000èmes
- La cave numéro 3 : quinze/cent millièmes : 15/100.000èmes
- La cave numéro 4 : quinze/cent millièmes : 15/100.000èmes
- La cave numéro 5 : quinze/cent millièmes : 15/100.000èmes
- La cave numéro 6 : quinze/cent millièmes : 15/100.000èmes

- La cave numéro 7 : quinze/cent millièmes : 15/100.000èmes
- La cave numéro 8 : quinze/cent millièmes : 15/100.000èmes
- La cave numéro 9 : quinze/cent millièmes : 15/100.000èmes
- Le garage numéro 1 : cinq cent septante-quatre/
cent millièmes : 574/100.000èmes 135
- Le garage numéro 2 : six cent neuf/
cent millièmes : 609/100.000èmes
- Le garage numéro 3 : six cent dix-sept/
cent millièmes : 617/100.000èmes
- Le garage numéro 4 : six cent onze/
cent millièmes : 611/100.000èmes
- Le garage numéro 5 : six cent vingt/
cent millièmes : 620/100.000èmes
- Le garage numéro 6 : cinq cent quarante-
cinq/cent millièmes : 545/100.000èmes
- Le garage numéro 7 : cinq cent vingt/
cent millièmes : 520/100.000èmes
- Le parking numéro 8 : trois cent quatre-vingt-
huit/cent millièmes : 388/100.000èmes
- Le parking numéro 9 : trois cent vingt/
cent millièmes : 320/100.000èmes
- Le garage numéro 10 : quatre cent soixante-
neuf/cent millièmes : 469/100.000èmes
- Le parking fermé numéro 11: deux cent
soixante-sept/cent millièmes : 267/100.000èmes
- Le parking fermé numéro 12: trois cent quatre-
vingt-quatre/cent millièmes : 384/100.000èmes
- Le garage numéro 13 : cinq cent soixante/
cent millièmes : 560/100.000èmes
- Le garage numéro 14 : quatre cent soixante-
quatre/cent millièmes : 464/100.000èmes

Rez-de-chaussée

Colonne de droite

- L'appartement « 0.1 » : sept mille cent
septante-six/cent millièmes : 7.176/100.000èmes
- L'appartement-jumelés « 0.2/0.3 » : quatorze mille deux cent
soixante-huit/ cent millièmes : 14.268/100.000èmes

Colonne de gauche

- L'appartement « 0.4 » : sept mille trois cent
quarante-cinq/cent millièmes : 7.345/100.000èmes

Extérieur

- Le parking extérieur numéro 4:cent quarante-
cinq/cent millièmes : 145/100.000èmes
- Le parking extérieur numéro 5:cent quarante-
cinq/cent millièmes: 145/100.000èmes
- Le parking extérieur numéro 7:cent quarante-
cinq/cent millièmes: 145/100.000èmes
- Le parking extérieur numéro 8:cent quarante-

cinq/cent millièmes :	145/100.000èmes
- Le parking extérieur numéro 9:cent quarante-	
cinq/cent millièmes:	145/100.000èmes
- Le parking extérieur numéro 10:cent quarante-	
cinq/cent millièmes:	145/100.000èmes
- Le parking extérieur numéro 11:cent quarante-	
cinq/cent millièmes:	145/100.000èmes
- Le parking extérieur numéro 12:cent quarante-	
cinq/cent millièmes:	145/100.000èmes

Premier étage

Colonne de droite

- L'appartement « 1.1 » : six mille sept cent	
soixante-six/cent millièmes :	6.766/100.000èmes
- L'appartement « 1.2 » : six mille sept cent	
soixante-six/cent millièmes :	6.766/100.000èmes

Colonne de gauche

- L'appartement « 1.3 » : sept mille trois cent	
quarante-cinq/cent millièmes :	7.345/100.000èmes
- L'appartement « 1.4 » : sept mille trois cent	
Quarante-cinq/cent millièmes :	7.345/100.000èmes

Deuxième étage :

Colonne de droite

- L'appartement « 2.1 » : cinq mille cinq cent	
Cinquante-huit/cent millièmes :	5.558/100.000èmes
- L'appartement « 2.2 » : cinq mille cinq cent	
Cinquante-six/cent millièmes :	5.556/100.000èmes

Colonne de gauche

- L'appartement « 2.3 » : six mille cent soixante-	
trois/cent millièmes :	6.163/100.000èmes
- L'appartement « 2.4 » : six mille quatre cent	
seize/cent millièmes :	6.416/100.000èmes

Troisième étage :

Colonne de droite

- L'appartement « 3.1 » : cinq mille	
Soixante-deux/cent millièmes :	5.062/100.000èmes

Colonne de gauche

- L'appartement « 3.2 » : cinq mille neuf	
Cent nonante et un/cent millièmes :	5.991/100.000èmes

Total : cent mille/cent millièmes : 100.000/100.000èmes

Parties communes à l'ensemble du bâtiment du Bloc B, à l'exclusion des parkings extérieurs.

Les parties communes particulières concernent l'ossature et les hourdis de l'immeuble ; les façades extérieures ; la toiture avec toutes les parties annexes telles que corniches, descentes d'eau pluviale, couverture supérieure et charpente, isolation thermique ; les faces extérieures des châssis de fenêtres ; le réseau d'égout ; les gaines d'aéra ; les quatre gaines techniques dénommées « T1 » à « T4 » ; les fondations

du bâtiment ; les ornements extérieurs des façades et fenêtres ; les balustrades ; les tuyaux de décharge et de ventilation ; les dalles et couches d'étanchéité des terrasses, cette énonciation étant purement énonciative et non limitative.

Ces quotités communes particulières représentent dix milles/dix millièmes (10.000/10.000èmes) et se répartissent comme suit :

Sous-sol :

- Le garage numéro 1 : cinquante-neuf/dix millièmes : 59/10.000èmes
- Le garage numéro 2 : soixante-deux/dix millièmes : 62/10.000èmes
- Le garage numéro 3 : soixante-trois/dix millièmes : 63/10.000èmes
- Le garage numéro 4 : soixante-deux/dix millièmes : 62/10.000èmes
- Le garage numéro 5 : soixante-trois/dix millièmes : 63/10.000èmes
- Le garage numéro 6 : cinquante-cinq/dix millièmes : 55/10.000èmes
- Le garage numéro 7 : cinquante-trois/dix millièmes : 53/10.000èmes
- Le parking numéro 8 : quarante/dix millièmes : 40/10.000èmes
- Le parking numéro 9 : trente-deux/dix millièmes : 32/10.000èmes
- Le garage numéro 10 : quarante-huit/dix millièmes : 48/10.000èmes
- Le parking-fermé numéro 11 : trente-deux/dix millièmes : 32/10.000èmes
- Le parking-fermé numéro 12 : trente-deux/dix millièmes : 32/10.000èmes
- Le garage numéro 13 : cinquante-sept/dix millièmes : 57/10.000èmes
- Le garage numéro 14 : quarante-huit/dix millièmes : 48/10.000èmes

Rez-de-chaussée

Colonne de droite

- L'appartement « 0.1 » : sept cent vingt-sept/dix millièmes : 727/10.000èmes
- L'appartement-jumelés « 0.2/0.3 » : mille quatre cent quarante-cinq/dix millièmes : 1.445/10.000èmes

Colonne de gauche

- L'appartement « 0.4 » : sept cent quarante-

quatre/dixmillièmes : 744/10.000èmes

Premier étage :

Colonne de droite

- L'appartement « 1.1 » : six cent quatre-vingt-cinq/dixmillièmes : 685/10.000èmes

- L'appartement « 1.2 » : six cent quatre-vingt-cinq/dixmillièmes : 685/10.000èmes

Colonne de gauche

- L'appartement « 1.3 » : sept cent quarante-quatre/dixmillièmes : 744/10.000èmes

- L'appartement « 1.4 » : sept cent quarante-quatre/dixmillièmes : 744/10.000èmes

Deuxième étage :

Colonne de droite

- L'appartement « 2.1 » : cinq cent soixante-trois/dixmillièmes : 563/10.000èmes

- L'appartement « 2.2 » : cinq cent soixante-trois/dixmillièmes : 563/10.000èmes

Colonne de gauche

- L'appartement « 2.3 » : six cent vingt-quatre/dixmillièmes : 624/10.000èmes

- L'appartement « 2.4 » : six cent cinquante/dixmillièmes : 650/10.000èmes

Troisième étage :

Colonne de droite

- L'appartement « 3.1 » : cinq cent treize/dixmillièmes : 513/10.000èmes

Colonne de gauche

- L'appartement « 3.2 » : six cent sept/dixmillièmes : 607/10.000èmes

Total : dix mille/dix millièmes : 10.000/10.000èmes

Charges communes particulières pour l'entretien des parties communes de la COLONNE DROITE du bâtiment Bloc B

Ces charges communes particulières concernent la cage d'escalier depuis les sous-sols jusqu'au troisième étage; les paliers à tous les niveaux; les dégagements communs des premier et deuxième étages; l'entrée commune du rez-de-chaussée avec sa porte d'entrée et le dégagement contigu conduisant vers la cage d'escalier, cette énonciation étant purement énonciative et non limitative.

Ces quotités communes particulières représentent mille cent cinquante/mille cent cinquante millièmes (1.150/1.150èmes) et se répartissent comme suit :

Rez-de-chaussée :

- L'appartement « 0.1 » : cent soixante-trois/mille cent cinquantièmes : 163/1.150èmes

- L'appartement-jumelés « 0.2/0.3 » : trois

cent onze/mille cent cinquantièmes: 311/1.150èmes

Premier étage :

- L'appartement « 1.1 » : cent cinquante-quatre/
mille cent cinquantièmes : 154/1.150èmes

- L'appartement « 1.2 » : cent cinquante-quatre/
mille cent cinquantièmes : 154/1.150èmes

Deuxième étage :

- L'appartement « 2.1 » : cent vingt-six/
mille cent cinquantièmes : 126/1.150èmes

- L'appartement « 2.2 » : cent vingt-six/
mille cent cinquantièmes: 126/1.150èmes

Troisième étage :

L'appartement « 3.1 » : cent seize/
mille cent cinquantièmes : 116/1.150èmes

Total : mille/millièmes : 1.150/1.150èmes

Charges communes particulières pour l'entretien des parties communes de la COLONNE GAUCHE du bâtiment Bloc B

Ces charges communes particulières concernent la cage d'escalier depuis les sous-sols jusqu'au troisième étage; les paliers à tous les niveaux ; les dégagements communs des premier et deuxième étages ; l'entrée commune du rez-de-chaussée avec sa porte d'entrée et le dégagement contigu conduisant vers la cage d'escalier, cette énonciation étant purement énonciative et non limitative.

Ces quotités communes particulières représentent huit cent cinquante/huit cent cinquantièmes (850/850ièmes) et se repartissent comme suit :

Rez-de-chaussée :

- L'appartement « 0.4 » : cent cinquante-quatre/
huit cent cinquantièmes: 154/850èmes

Premier étage :

- L'appartement « 1.3 » : cent cinquante-quatre/
huit cent cinquantièmes : 154/850èmes

- L'appartement « 1.4 » : cent cinquante-quatre/
huit cent cinquantièmes: 154/850èmes

Deuxième étage :

- L'appartement « 2.3 » : cent vingt-neuf/
huit cent cinquantièmes: 129/850èmes

- L'appartement « 2.4 » : cent trente-quatre/
huit cent cinquantièmes: 134/850èmes

Troisième étage :

L'appartement « 3.2 » : cent vingt-cinq/
huit cent cinquantièmes: 125/850èmes

Total : huit cent cinquante/huit cent cinquantièmes : 850/850èmes

Charges communes particulières pour les frais (grosses réparations et entretiens courants) des allées carrossables et accès vers les garages et parkings des Blocs A et B (délimité

sous zone A-B-C-J-K-L-M au plan annexé).

Ces charges communes particulières concernent les frais relatifs à l'entretien de l'accès, depuis la Grand' Route (N4), y compris les emplacements de parking numéros 1, 2 et 3, l'aire de manœuvre donnant accès vers le Bloc B, avec servitude de passage au profit des parkings en surface du Bloc B et des trois garages situés sur la propriété voisine dite « Hooijschuur » numéro 67 Grand'Route.

Ces quotités communes particulières représentent cinquante/cinquantièmes (50/50èmes) et se répartissent comme suit :

I. Du Bloc B :

- Le parking extérieur numéro 4 : un/cinquantième : 1/50ème
- Le parking extérieur numéro 5 : un/cinquantième : 1/50ème
- Le parking extérieur numéro 7 : un/cinquantième : 1/50ème
- Le parking extérieur numéro 8 : un/cinquantième : 1/50ème
- Le parking extérieur numéro 9 : un/cinquantième : 1/50ème
- Le parking extérieur numéro 10 : un/cinquantième : 1/50ème
- Le parking extérieur numéro 11 : un/cinquantième : 1/50ème
- Le parking extérieur numéro 12 : un/cinquantième : 1/50ème
- Le garage numéro 1 : un/cinquantième : 1/50ème
- Le garage numéro 2 : un/cinquantième : 1/50ème
- Le garage numéro 3 : un/cinquantième : 1/50ème
- Le garage numéro 4 : un/cinquantième : 1/50ème
- Le garage numéro 5 : un/cinquantième : 1/50ème
- Le garage numéro 6 : un/cinquantième : 1/50ème
- Le garage numéro 7 : un/cinquantième : 1/50ème
- Le parking numéro 8 : un/cinquantième : 1/50ème
- Le parking numéro 9 : un/cinquantième : 1/50ème
- Le garage numéro 10 : un/cinquantième : 1/50ème
- Le parking-fermé numéro 11 : un/cinquantième : 1/50ème
- Le parking-fermé numéro 12 : un/cinquantième : 1/50ème
- Le garage numéro 13 : un/cinquantième : 1/50ème
- Le garage numéro 14 : un/cinquantième : 1/50ème

II. Du Bloc A

Chacun des onze parkings extérieurs : un/cinquantième :
soit onze fois un/cinquantième : 11/50ème

Chacun des quatorze parkings et garages en sous-sol :

Un/cinquantième : soit quatorze fois un/cinquantième : 14/50ème

III. Chacun des trois garages situés sur la propriété voisine Grand'Route numéro 67 : un/cinquantième : soit

trois fois un/cinquantième : 3/50ème
Ensemble : cinquante/cinquantièmes : 50/50èmes

Charges communes particulières pour les frais d'entretien pour l'aire carrossable d'accès vers les garages et parkings en sous-sols des blocs A et B et de la rampe carrossable entre le rez-de-chaussée et le sous-sol (délimité sous zone C-D-E-F-G-H-I-J au plan annexé).

Ces charges communes particulières concernent les frais relatifs à l'entretien de l'aire et de la rampe carrossable.

Ces quotités communes particulières représentent vingt-huit/vingt-huitièmes (28/28èmes) et se répartissent comme suit :

I. Les quatorze parkings et garages en sous-sol du Bloc B :

- Le garage numéro 1 : un/vingt-huitième : 1/28^{ème}
- Le garage numéro 2 : un/vingt-huitième : 1/28^{ème}
- Le garage numéro 3 : un/vingt-huitième : 1/28^{ème}
- Le garage numéro 4 : un/vingt-huitième : 1/28^{ème}
- Le garage numéro 5 : un/vingt-huitième : 1/28^{ème}
- Le garage numéro 6 : un/vingt-huitième : 1/28^{ème}
- Le garage numéro 7 : un/vingt-huitième : 1/28^{ème}
- Le parking numéro 8 : un/vingt-huitième : 1/28^{ème}
- Le parking numéro 9 : un/vingt-huitième : 1/28^{ème}
- Le garage numéro 10 : un/vingt-huitième : 1/28^{ème}
- Le parking-fermé numéro 11 : un/vingt-huitième : 1/28^{ème}
- Le parking-fermé numéro 12 : un/vingt-huitième : 1/28^{ème}
- Le garage numéro 13 : un/vingt-huitième : 1/28^{ème}
- Le garage numéro 14 : un/vingt-huitième : 1/28^{ème}

II. Chacun des quatorze parkings et garages en sous-sol du Bloc A : un/vingt-huitième : soit quatorze fois un/vingt-huitième

Ensemble : vingt-huit/vingt-huitièmes : 28/28èmes

Charges communes particulières pour les frais d'entretien pour l'aire de manœuvre des sous-sols du Bloc B et du volet électrique télé-commandé d'accès auxdits sous-sols.

Ces charges communes particulières concernent les frais relatifs à l'entretien de ces éléments, et représentent quatorze/quatorzièmes (14/14èmes) et se répartissent comme suit :

- Le garage numéro 1 : un/quatorzième : 1/14^{ème}
- Le garage numéro 2 : un/quatorzième : 1/14^{ème}
- Le garage numéro 3 : un/quatorzième : 1/14^{ème}
- Le garage numéro 4 : un/quatorzième : 1/14^{ème}
- Le garage numéro 5 : un/quatorzième : 1/14^{ème}
- Le garage numéro 6 : un/quatorzième : 1/14^{ème}
- Le garage numéro 7 : un/quatorzième : 1/14^{ème}

- Le parking numéro 8 : un/quatorzième : 1/14^{ème}
- Le parking numéro 9 : un/quatorzième : 1/14^{ème}
- Le garage numéro 10 : un/quatorzième : 1/14^{ème}
- Le parking-fermé numéro 11 : un/quatorzième : 1/14^{ème}
- Le parking-fermé numéro 12 : un/quatorzième : 1/14^{ème}
- Le garage numéro 13 : un/quatorzième : 1/14^{ème}
- Le garage numéro 14 : un/quatorzième : 1/14^{ème}

Ensemble : quatorze/quatorzièmes : 14/14^{èmes}

Charges communes particulières pour les frais d'entretien de l'allée carrossable en façade du Bloc B.

Ces charges communes particulières concernant les frais relatifs à l'entretien de ces éléments, représentent onze/onzièmes et se repartissent comme suit :

- Le parking extérieur numéro 4 : un/onzième : 1/11^{ème}
- Le parking extérieur numéro 5 : un/onzième : 1/11^{ème}
- Le parking extérieur numéro 7 : un/onzième : 1/11^{ème}
- Le parking extérieur numéro 8 : un/onzième : 1/11^{ème}
- Le parking extérieur numéro 9 : un/onzième : 1/11^{ème}
- Le parking extérieur numéro 10 : un/onzième : 1/11^{ème}
- Le parking extérieur numéro 11 : un/onzième : 1/11^{ème}
- Le parking extérieur numéro 12 : un/onzième : 1/11^{ème}

• Les trois garages situés sur la propriété voisine n°67, chacun pour un/onzième, soit ensemble : 3/11^{èmes}

Soit ensemble : onze/onzièmes : 11/11^{èmes}

Sans préjudice aux réserves énoncées en introduction des présents statuts au profit du comparant, il est dès à présent formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations ou par suite de toute autre circonstance, les ventilations attributives de quotités générales, tant dans les constructions que dans le terrain, entre les lots privatifs ci-après ne peuvent être modifiées que par décision de l'assemblée générale, prise à l'unanimité des copropriétaires.

Section 3. Description des lots privatifs et attribution de quotités générales et particulières dans les charges de la Résidence Corbais V - Bloc B.».

L'immeuble « La Résidence Corbais V - Bloc B » comprend les lots privatifs ci-après décrits:

Au niveau du sous-sol :

1. Neuf caves, numérotées de un (1) à neuf (9), comprenant chacune :

a) en propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcées :

Quinze/ cent millièmes (15/100.000èmes) indivis des quotités générales à l'immeuble, y compris le terrain.

2. Dix garages numérotés un (1) à sept (7), numéro dix (10), numéro treize (13) et numéro quatorze (14), comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

le garage proprement dit avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcées :

Savoir :

- le garage numéro 1 :

* Cinq cent septante-quatre/cent millièmes (574/100.000èmes) indivis des quotités générales à l'immeuble, y compris le terrain.

* Cinquante-neuf/ dix millièmes (59/10.000èmes) indivis de participation dans les charges communes particulières pour l'ensemble du bâtiment du Bloc B.

* Un/cinquantième (1/50^{ème}) indivis de participation dans les frais d'entretien pour l'accès depuis la route N4, y compris les trois emplacements de parking extérieurs numéros 1,2 et 3, l'aire de manœuvre donnant accès vers le Bloc B, avec servitude de passage au profit des parkings en surface du Bloc B et des trois garages situés sur la propriété voisine dite « Hooijschuur », numéro 67 Grand'Route.

* Un/vingt-huitième (1/28^{ème}) indivis de participation dans les frais d'entretien pour l'aire carrossable d'accès vers les garages et parkings en sous-sols des Blocs A et B et de la rampe carrossable entre le rez-de-chaussée et le sous-sol.

* Un/quatorzième (1/14^{ème}) indivis de participation dans les frais d'entretien pour l'aire de manœuvre du sous-sol du Bloc B et du volet électrique télé-commandé.

- le garage numéro 2 :

* Six cent neuf/cent millièmes (609/100.000èmes) indivis des quotités générales à l'immeuble, y compris le terrain.

* Soixante-deux/ dix millièmes (62/10.000èmes) indivis de participation dans les charges communes particulières pour l'ensemble du bâtiment du Bloc B.

* Un/cinquantième (1/50^{ème}) indivis de participation dans les frais d'entretien pour l'accès depuis la route N4, y compris les trois emplacements de parking extérieurs numéros 1,2 et 3, l'aire de manœuvre donnant accès vers le Bloc B, avec servitude de passage au profit des parkings en surface du Bloc B et des trois garages situés sur la propriété voisine dite « Hooijschuur », numéro 67 Grand'Route.

* Un/vingt-huitième (1/28^{ème}) indivis de participation dans les frais d'entretien pour l'aire carrossable d'accès vers les garages et parkings en sous-sols des Blocs A et B et

de la rampe carrossable entre le rez-de-chaussée et le sous-sol.

* Un/quatorzième (1/14^{ème}) indivis de participation dans les frais d'entretien pour l'aire de manœuvre du sous-sol du Bloc B et du volet électrique télé-commandé.

- le garage numéro 3 :

* Six cent dix-sept/cent millièmes (617/100.000^{èmes}) indivis des quotités générales à l'immeuble, y compris le terrain.

* Soixante-trois/ dix millièmes (63/10.000^{èmes}) indivis de participation dans les charges communes particulières pour l'ensemble du bâtiment du Bloc B.

* Un/cinquantième (1/50^{ème}) indivis de participation dans les frais d'entretien pour l'accès depuis la route N4, y compris les trois emplacements de parking extérieurs numéros 1,2 et 3, l'aire de manœuvre donnant accès vers le Bloc B, avec servitude de passage au profit des parkings en surface du Bloc B et des trois garages situés sur la propriété voisine dite « Hooijschuur », numéro 67 Grand'Route.

* Un/vingt-huitième (1/28^{ème}) indivis de participation dans les frais d'entretien pour l'aire carrossable d'accès vers les garages et parkings en sous-sols des Blocs A et B et de la rampe carrossable entre le rez-de-chaussée et le sous-sol.

* Un/quatorzième (1/14^{ème}) indivis de participation dans les frais d'entretien pour l'aire de manœuvre du sous-sol du Bloc B et du volet électrique télé-commandé.

- le garage numéro 4 :

* Six cent onze/cent millièmes (611/100.000^{èmes}) indivis des quotités générales à l'immeuble, y compris le terrain.

* Soixante-deux/ dix millièmes (62/10.000^{èmes}) indivis de participation dans les charges communes particulières pour l'ensemble du bâtiment du Bloc B.

* Un/cinquantième (1/50^{ème}) indivis de participation dans les frais d'entretien pour l'accès depuis la route N4, y compris les trois emplacements de parking extérieurs numéros 1,2 et 3, l'aire de manœuvre donnant accès vers le Bloc B, avec servitude de passage au profit des parkings en surface du Bloc B et des trois garages situés sur la propriété voisine dite « Hooijschuur », numéro 67 Grand'Route.

* Un/vingt-huitième (1/28^{ème}) indivis de participation dans les frais d'entretien pour l'aire carrossable d'accès vers les garages et parkings en sous-sols des Blocs A et B et de la rampe carrossable entre le rez-de-chaussée et le sous-sol.

* Un/quatorzième (1/14^{ème}) indivis de participation dans les frais d'entretien pour l'aire de manœuvre du sous-sol du Bloc B et du volet électrique télé-commandé.

- le garage numéro 5 :

* Six cent vingt/cent millièmes (620/100.000èmes) indivis des quotités générales à l'immeuble, y compris le terrain.

* Soixante-trois/ dix millièmes (63/10.000èmes) indivis de participation dans les charges communes particulières pour l'ensemble du bâtiment du Bloc B.

* Un/cinquantième (1/50^{ème}) indivis de participation dans les frais d'entretien pour l'accès depuis la route N4, y compris les trois emplacements de parking extérieurs numéros 1,2 et 3, l'aire de manœuvre donnant accès vers le Bloc B, avec servitude de passage au profit des parkings en surface du Bloc B et des trois garages situés sur la propriété voisine dite « Hooijschuur », numéro 67 Grand'Route.

* Un/vingt-huitième (1/28^{ème}) indivis de participation dans les frais d'entretien pour l'aire carrossable d'accès vers les garages et parkings en sous-sols des Blocs A et B et de la rampe carrossable entre le rez-de-chaussée et le sous-sol.

* Un/quatorzième (1/14^{ème}) indivis de participation dans les frais d'entretien pour l'aire de manœuvre du sous-sol du Bloc B et du volet électrique télé-commandé.

- le garage numéro 7 :

* Cinq cent vingt/cent millièmes (520/100.000èmes) indivis des quotités générales à l'immeuble, y compris le terrain.

* Cinquante-cinq/ dix millièmes (55/10.000èmes) indivis de participation dans les charges communes particulières pour l'ensemble du bâtiment du Bloc B.

* Un/cinquantième (1/50^{ème}) indivis de participation dans les frais d'entretien pour l'accès depuis la route N4, y compris les trois emplacements de parking extérieurs numéros 1,2 et 3, l'aire de manœuvre donnant accès vers le Bloc B, avec servitude de passage au profit des parkings en surface du Bloc B et des trois garages situés sur la propriété voisine dite « Hooijschuur », numéro 67 Grand'Route.

* Un/vingt-huitième (1/28^{ème}) indivis de participation dans les frais d'entretien pour l'aire carrossable d'accès vers les garages et parkings en sous-sols des Blocs A et B et de la rampe carrossable entre le rez-de-chaussée et le sous-sol.

* Un/quatorzième (1/14^{ème}) indivis de participation dans les frais d'entretien pour l'aire de manœuvre du sous-sol du Bloc B et du volet électrique télé-commandé.

- le garage numéro 10 :

* Quatre cent soixante-neuf/cent millièmes (469/100.000èmes) indivis des quotités générales à l'immeuble, y compris le terrain.

* Quarante-huit/ dix millièmes (48/10.000èmes) indivis de participation dans les charges communes particulières pour l'ensemble du bâtiment du Bloc B.

* Un/cinquantième (1/50^{ème}) indivis de participation dans les frais d'entretien pour l'accès depuis la route N4, y compris les trois emplacements de parking extérieurs numéros 1,2 et 3, l'aire de manœuvre donnant accès vers le Bloc B, avec servitude de passage au profit des parkings en surface du Bloc B et des trois garages situés sur la propriété voisine dite « Hooijschuur », numéro 67 Grand'Route.

* Un/vingt-huitième (1/28^{ème}) indivis de participation dans les frais d'entretien pour l'aire carrossable d'accès vers les garages et parkings en sous-sols des Blocs A et B et de la rampe carrossable entre le rez-de-chaussée et le sous-sol.

* Un/quatorzième (1/14^{ème}) indivis de participation dans les frais d'entretien pour l'aire de manœuvre du sous-sol du Bloc B et du volet électrique télé-commandé.

- le garage numéro 13 :

* Cinq cent soixante/cent millièmes (560/100.000èmes) indivis des quotités générales à l'immeuble, y compris le terrain.

* Cinquante-sept/ dix millièmes (57/10.000èmes) indivis de participation dans les charges communes particulières pour l'ensemble du bâtiment du Bloc B.

* Un/cinquantième (1/50^{ème}) indivis de participation dans les frais d'entretien pour l'accès depuis la route N4, y compris les trois emplacements de parking extérieurs numéros 1,2 et 3, l'aire de manœuvre donnant accès vers le Bloc B, avec servitude de passage au profit des parkings en surface du Bloc B et des trois garages situés sur la propriété voisine dite « Hooijschuur », numéro 67 Grand'Route.

* Un/vingt-huitième (1/28^{ème}) indivis de participation dans les frais d'entretien pour l'aire carrossable d'accès vers les garages et parkings en sous-sols des Blocs A et B et de la rampe carrossable entre le rez-de-chaussée et le sous-sol.

* Un/quatorzième (1/14^{ème}) indivis de participation dans les frais d'entretien pour l'aire de manœuvre du sous-sol du Bloc B et du volet électrique télé-commandé.

- le garage numéro 14 :

* Quatre cent soixante-quatre/cent millièmes (464/100.000èmes) indivis des quotités générales à l'immeuble, y compris le terrain.

* Quarante-huit/ dix millièmes (48/10.000èmes) indivis de participation dans les charges communes particulières pour l'ensemble du bâtiment du Bloc B.

* Un/cinquantième (1/50^{ème}) indivis de participation dans

les frais d'entretien pour l'accès depuis la route N4, y compris les trois emplacements de parking extérieurs numéros 1,2 et 3, l'aire de manœuvre donnant accès vers le Bloc B, avec servitude de passage au profit des parkings en surface du Bloc B et des trois garages situés sur la propriété voisine dite « Hooijschuur », numéro 67 Grand'Route.

* Un/vingt-huitième (1/28^{ème}) indivis de participation dans les frais d'entretien pour l'aire carrossable d'accès vers les garages et parkings en sous-sols des Blocs A et B et de la rampe carrossable entre le rez-de-chaussée et le sous-sol.

* Un/quatorzième (1/14^{ème}) indivis de participation dans les frais d'entretien pour l'aire de manœuvre du sous-sol du Bloc B et du volet électrique télé-commandé.

3. Deux emplacements de parking numérotés huit (8) et neuf (9), et deux emplacements de parking fermés, numérotés onze (11) et douze (12), comprenant chacun :

c) en propriété privative et exclusive :

l'emplacement de parking proprement dit, délimité au sol ou avec sa porte (en ce qui concerne les numéros 11 et 12);

d) en copropriété et indivision forcées, savoir:

-L'emplacement de parking numéro 8 :

* Trois cent quatre-vingt-huit/cent millièmes (388/100.000èmes) indivis des quotités générales à l'immeuble, y compris le terrain.

* Quarante/ dix millièmes (40/10.000èmes) indivis de participation dans les charges communes particulières pour l'ensemble du bâtiment du Bloc B.

* Un/cinquantième (1/50^{ème}) indivis de participation dans les frais d'entretien pour l'accès depuis la route N4, y compris les trois emplacements de parking extérieurs numéros 1,2 et 3, l'aire de manœuvre donnant accès vers le Bloc B, avec servitude de passage au profit des parkings en surface du Bloc B et des trois garages situés sur la propriété voisine dite « Hooijschuur », numéro 67 Grand'Route.

* Un/vingt-huitième (1/28^{ème}) indivis de participation dans les frais d'entretien pour l'aire carrossable d'accès vers les garages et parkings en sous-sols des Blocs A et B et de la rampe carrossable entre le rez-de-chaussée et le sous-sol.

* Un/quatorzième (1/14^{ème}) indivis de participation dans les frais d'entretien pour l'aire de manœuvre du sous-sol du Bloc B et du volet électrique télé-commandé.

-L'emplacement de parking numéro 9 :

* Trois cent vingt/cent millièmes (320/100.000èmes) indivis des quotités générales à l'immeuble, y compris le terrain.

* Trente-deux/ dix millièmes (32/10.000èmes) indivis de participation dans les charges communes particulières pour l'ensemble du bâtiment du Bloc B.

* Un/cinquantième (1/50^{ème}) indivis de participation dans les frais d'entretien pour l'accès depuis la route N4, y compris les trois emplacements de parking extérieurs numéros 1,2 et 3, l'aire de manœuvre donnant accès vers le Bloc B, avec servitude de passage au profit des parkings en surface du Bloc B et des trois garages situés sur la propriété voisine dite « Hooijschuur », numéro 67 Grand'Route.

* Un/vingt-huitième (1/28^{ème}) indivis de participation dans les frais d'entretien pour l'aire carrossable d'accès vers les garages et parkings en sous-sols des Blocs A et B et de la rampe carrossable entre le rez-de-chaussée et le sous-sol.

* Un/quatorzième (1/14^{ème}) indivis de participation dans les frais d'entretien pour l'aire de manœuvre du sous-sol du Bloc B et du volet électrique télé-commandé.

-L'emplacement de parking fermé numéro 11 :

* Deux cent soixante-sept/cent millièmes (267/100.000èmes) indivis des quotités générales à l'immeuble, y compris le terrain.

* Trente-deux/ dix millièmes (32/10.000èmes) indivis de participation dans les charges communes particulières pour l'ensemble du bâtiment du Bloc B.

* Un/cinquantième (1/50^{ème}) indivis de participation dans les frais d'entretien pour l'accès depuis la route N4, y compris les trois emplacements de parking extérieurs numéros 1,2 et 3, l'aire de manœuvre donnant accès vers le Bloc B, avec servitude de passage au profit des parkings en surface du Bloc B et des trois garages situés sur la propriété voisine dite « Hooijschuur », numéro 67 Grand'Route.

* Un/vingt-huitième (1/28^{ème}) indivis de participation dans les frais d'entretien pour l'aire carrossable d'accès vers les garages et parkings en sous-sols des Blocs A et B et de la rampe carrossable entre le rez-de-chaussée et le sous-sol.

* Un/quatorzième (1/14^{ème}) indivis de participation dans les frais d'entretien pour l'aire de manœuvre du sous-sol du Bloc B et du volet électrique télé-commandé.

-L'emplacement de parking fermé numéro 12 :

* Trois cent quatre-vingt-quatre/cent millièmes (384/100.000èmes) indivis des quotités générales à l'immeuble, y compris le terrain.

* Trente-deux/ dix millièmes (32/10.000èmes) indivis de participation dans les charges communes particulières pour l'ensemble du bâtiment du Bloc B.

* Un/cinquantième (1/50^{ème}) indivis de participation dans

les frais d'entretien pour l'accès depuis la route N4, y compris les trois emplacements de parking extérieurs numéros 1,2 et 3, l'aire de manœuvre donnant accès vers le Bloc B, avec servitude de passage au profit des parkings en surface du Bloc B et des trois garages situés sur la propriété voisine dite « Hooijschuur », numéro 67 Grand'Route.

* Un/vingt-huitième (1/28^{ème}) indivis de participation dans les frais d'entretien pour l'aire carrossable d'accès vers les garages et parkings en sous-sols des Blocs A et B et de la rampe carrossable entre le rez-de-chaussée et le sous-sol.

* Un/quatorzième (1/14^{ème}) indivis de participation dans les frais d'entretien pour l'aire de manœuvre du sous-sol du Bloc B et du volet électrique télé-commandé

Au niveau du rez-de-chaussée :

1.L'appartement dénommé « 0.1 » de la colonne droite, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, une chaufferie avec chaudière murale au gaz pour le chauffage central et la distribution d'eau chaude individuels de l'appartement, un water-closet indépendant, un living avec accès vers la terrasse et coin-cuisine équipée, une salle de bains, deux chambres et une terrasse.

b) en copropriété et indivision forcées :

* Sept mille cent septante-six/cent millièmes (7.176/100.000èmes) indivis des quotités générales à l'immeuble, y compris le terrain.

* Sept cent vingt-sept/ dix millièmes (727/10.000èmes) indivis de participation dans les charges communes particulières pour l'ensemble du bâtiment du Bloc B.

* Cent soixante-trois/mille cent cinquantièmes (163/1.150èmes) indivis de participation dans les charges communes particulières pour l'entretien des parties communes de la colonne droite du bâtiment Bloc B.

A cet appartement correspond, comme précisé au point A. de la Section 8. du présent chapitre, la jouissance privative et exclusive, à charge d'entretien, de la zone de jardin y attenant, y compris la partie du jardin située à droite de l'appartement, et hachurée en rose sur le plan ci-annexé.

2.L'appartement-jumelé dénommé « 0.2/03 » au centre, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, hall de nuit, deux water-closets indépendants, une chaufferie avec chaudière murale au gaz pour le chauffage central et la distribution d'eau chaude individuels de l'appartement, un living avec accès vers la terrasse, cuisine équipée, une salle de bains, une salle de douche, quatre chambres et une terrasse, un escalier privatif

ver le parking 12 situé au sous-sol de l'immeuble.

b) en copropriété et indivision forcées :

* Quatorze mille deux cent soixante-huit/cent millièmes (14.268/100.000èmes) indivis des quotités générales à l'immeuble, y compris le terrain.

* Mille quatre cent quarante-cinq/ dix millièmes (1.445/10.000èmes) indivis de participation dans les charges communes particulières pour l'ensemble du bâtiment du Bloc B.

* Trois cent onze/mille cent cinquantièmes (311/1.150èmes) indivis de participation dans les charges communes particulières pour l'entretien des parties communes de la colonne droite du bâtiment Bloc B.

A cet appartement correspond, comme précisé au point A. de la Section 8. du présent chapitre, la jouissance privative et exclusive, à charge d'entretien, de la zone de jardin y attenante et hachurée en rose sur le plan ci-annexé.

3.L'appartement dénommé « 0.4 » de la colonne gauche, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, une chaufferie avec chaudière murale au gaz pour le chauffage central et la distribution d'eau chaude individuels de l'appartement, un water-closet indépendant, un living avec accès vers la terrasse et coin-cuisine équipée, une salle de bains, deux chambres et une terrasse.

b) en copropriété et indivision forcées :

* Sept mille trois cent quarante-cinq/cent millièmes (7.345/100.000èmes) indivis des quotités générales à l'immeuble, y compris le terrain.

* Sept cent quarante-quatre/ dix millièmes (744/10.000èmes) indivis de participation dans les charges communes particulières pour l'ensemble du bâtiment du Bloc B.

* Cent cinquante-quatre/huit cent cinquantièmes (154/850èmes) indivis de participation dans les charges communes particulières pour l'entretien des parties communes de la colonne gauche du bâtiment Bloc B.

A cet appartement correspond, comme précisé au point A. de la Section 8. du présent chapitre, la jouissance privative et exclusive, à charge d'entretien, de la zone de jardin y attenante et hachurée en rose sur le plan ci-annexé.

5) A l'extérieur :

- huit emplacements de parking, numérotés quatre (4), cinq (5) et de sept (7) à douze (12), comprenant, chacun:

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement proprement dit, délimité au sol.

b) en copropriété et indivision forcées :

* Cent quarante-cinq/cent millièmes (145/100.000èmes) indivis des quotités générales à l'immeuble, y compris le terrain.

* Un/cinquantième (1/50^{ème}) indivis de participation dans les frais d'entretien pour l'accès depuis la route N4, y compris les trois emplacements de parking extérieurs numéros 1,2 et 3, l'aire de manœuvre donnant accès vers le Bloc B, avec servitude de passage au profit des parkings en surface du Bloc B et des trois garages situés sur la propriété voisine, numéro 67.

* un/onzième (1/11^{ème}) indivis de participation dans les frais d'entretien de l'allée carrossable en façade du Bloc B.

Au niveau du premier étage :

1) L'appartement dénommé « 1.1 » de la colonne droite, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, une chaufferie avec chaudière murale au gaz pour le chauffage central et la distribution d'eau chaude individuels de l'appartement, un water-closet indépendant, un living avec accès vers la terrasse et coin-cuisine équipée, une salle de bains, deux chambres et une terrasse.

b) en copropriété et indivision forcées :

* Six mille sept cent soixante-six/cent millièmes (6.766/100.000èmes) indivis des quotités générales à l'immeuble, y compris le terrain.

* Six cent quatre-vingt-cinq/ dix millièmes (685/10.000èmes) indivis de participation dans les charges communes particulières pour l'ensemble du bâtiment du Bloc B.

* Cent cinquante-quatre/mille cent cinquantièmes (154/1.150èmes) indivis de participation dans les charges communes particulières pour l'entretien des parties communes de la colonne droite du bâtiment Bloc B.

2. L'appartement dénommé « 1.2 », de la colonne droite, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, une chaufferie avec chaudière murale au gaz pour le chauffage central et la distribution d'eau chaude individuels de l'appartement, un water-closet indépendant, un living avec accès vers la terrasse et coin-cuisine équipée, une salle de bains, deux chambres et une terrasse.

b) en copropriété et indivision forcées :

* Six mille sept cent soixante-six/cent millièmes (6.766/100.000èmes) indivis des quotités générales à l'immeuble, y compris le terrain.

* Six cent quatre-vingt-cinq/ dix millièmes (685/10.000èmes) indivis de participation dans les charges communes particulières pour l'ensemble du bâtiment du Bloc B.

* Cent cinquante-quatre/mille cent cinquantièmes (154/1.150èmes) indivis de participation dans les charges communes particulières pour l'entretien des parties communes de la colonne droite du bâtiment Bloc B.

3. L'appartement dénommé « 1.3 », de la colonne gauche,
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, une chaufferie avec chaudière murale au gaz pour le chauffage central et la distribution d'eau chaude individuels de l'appartement, un water-closet indépendant, un living avec accès vers la terrasse et coin-cuisine équipée, une salle de bains, deux chambres et une terrasse.

b) en copropriété et indivision forcées :

* Sept mille trois cent quarante-cinq/cent millièmes (7.345/100.000èmes) indivis des quotités générales à l'immeuble, y compris le terrain.

* Sept cent quarante-quatre/ dix millièmes (744/10.000èmes) indivis de participation dans les charges communes particulières pour l'ensemble du bâtiment du Bloc B.

* Cent cinquante-quatre/huit cent cinquantièmes (154/850èmes) indivis de participation dans les charges communes particulières pour l'entretien des parties communes de la colonne gauche du bâtiment Bloc B.

4. L'appartement dénommé « 1.4 », de la colonne gauche,
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, une chaufferie avec chaudière murale au gaz pour le chauffage central et la distribution d'eau chaude individuels de l'appartement, un water-closet indépendant, un living avec accès vers la terrasse et coin-cuisine équipée, une salle de bains, deux chambres et une terrasse.

b) en copropriété et indivision forcées :

* Sept mille trois cent quarante-cinq/cent millièmes (7.345/100.000èmes) indivis des quotités générales à l'immeuble, y compris le terrain.

* Sept cent quarante-quatre/ dix millièmes (744/10.000èmes) indivis de participation dans les charges communes particulières pour l'ensemble du bâtiment du Bloc B.

* Cent cinquante-quatre/huit cent cinquantièmes (154/850èmes) indivis de participation dans les charges communes particulières pour l'entretien des parties communes de la colonne gauche du bâtiment Bloc B.

Au niveau du deuxième étage :

1) L'appartement dénommé « 2.1 », de la colonne droite,
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, une chaufferie avec chaudière murale au gaz pour le chauffage central et la distribution d'eau chaude individuels de l'appartement, un water-closet indépendant, un living avec coin-cuisine équipée, le tout éclairé par fenêtres Velux, accès vers terrasse, une salle de bains, deux chambres éclairées chacune par fenêtre Velux et une terrasse.

b) en copropriété et indivision forcées :

* Cinq mille cinq cent cinquante-huit/cent millièmes (5.558/100.000èmes) indivis des quotités générales à l'immeuble, y compris le terrain.

* Cinq cent soixante-trois/ dix millièmes (563/10.000èmes) indivis de participation dans les charges communes particulières pour l'ensemble du bâtiment du Bloc B.

* Cent vingt-six/mille cent cinquantièmes (126/1.150èmes) indivis de participation dans les charges communes particulières pour l'entretien des parties communes de la colonne droite du bâtiment Bloc B.

2) L'appartement dénommé « 2.2 », de la colonne droite, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, une chaufferie avec chaudière murale au gaz pour le chauffage central et la distribution d'eau chaude individuels de l'appartement, un water-closet indépendant, un living avec coin-cuisine équipée, le tout éclairé par fenêtres Velux, accès vers terrasse, une salle de bains, deux chambres éclairées chacune par fenêtre Velux et une terrasse.

b) en copropriété et indivision forcées :

* Cinq mille cinq cent cinquante-six/cent millièmes (5.556/100.000èmes) indivis des quotités générales à l'immeuble, y compris le terrain.

* Cinq cent soixante-trois/ dix millièmes (563/10.000èmes) indivis de participation dans les charges communes particulières pour l'ensemble du bâtiment du Bloc B.

* Cent vingt-six/mille cent cinquantièmes (126/1.150èmes) indivis de participation dans les charges communes particulières pour l'entretien des parties communes de la colonne droite du bâtiment Bloc B.

3) L'appartement dénommé « 2.3 », de la colonne gauche, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, une chaufferie avec chaudière murale au gaz pour le chauffage central et la distribution d'eau chaude individuels de l'appartement, un water-closet indépendant, un living avec coin-cuisine équipée, le tout éclairé par fenêtres Velux, accès vers terrasse, une salle de bains, deux chambres éclairées chacune par fenêtre Velux et une terrasse.

b) en copropriété et indivision forcées :

* Six mille cent soixante-trois/cent millièmes (6.163/100.000èmes) indivis des quotités générales à l'immeuble, y compris le terrain.

* Six cent vingt-quatre/ dix millièmes (624/10.000èmes) indivis de participation dans les charges communes particulières pour l'ensemble du bâtiment du Bloc B.

* Cent vingt-neuf/huit cent cinquantièmes (129/850èmes)

indivis de participation dans les charges communes particulières pour l'entretien des parties communes de la colonne gauche du bâtiment Bloc B.

4. L'appartement dénommé « 2.4 », de la colonne gauche, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, une chaufferie avec chaudière murale au gaz pour le chauffage central et la distribution d'eau chaude individuels de l'appartement, un water-closet indépendant, un vestiaire, un living avec coin-cuisine équipée, le tout éclairé par fenêtres Velux, accès vers terrasse, une salle de bains, deux chambres éclairées chacune par fenêtre Velux et une terrasse.

b) en copropriété et indivision forcées :

* Six mille quatre cent seize/cent millièmes (6.416/100.000èmes) indivis des quotités générales à l'immeuble, y compris le terrain.

* Six cent cinquante/ dix millièmes (650/10.000èmes) indivis de participation dans les charges communes particulières pour l'ensemble du bâtiment du Bloc B.

* Cent trente-quatre/huit cent cinquantièmes (134/850èmes) indivis de participation dans les charges communes particulières pour l'entretien des parties communes de la colonne gauche du bâtiment Bloc B.

Au niveau du troisième étage :

1) L'appartement dénommé « 3.1 », de la colonne droite comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un living avec coin-cuisine équipée, le tout éclairé par fenêtres Velux, avec accès vers la terrasse, une chaufferie avec chaudière murale au gaz pour le chauffage central et la distribution d'eau chaude individuels de l'appartement, une salle de bains éclairée par une fenêtre Velux, une chambre éclairée par une fenêtre Velux, et une terrasse.

b) en copropriété et indivision forcées :

* Cinq mille soixante-deux/cent millièmes (5.062/100.000èmes) indivis des quotités générales à l'immeuble, y compris le terrain.

* Cinq cent treize/dix millièmes (513/10.000èmes) de participation dans les charges communes particulières pour l'ensemble du bâtiment du bloc B.

* Cent seize/mille cent cinquantièmes (116/1.150èmes) indivis de participation dans les charges communes particulières pour l'entretien des parties communes de la colonne droite du bâtiment du Bloc B.

2. L'appartement dénommé « 3.2 », de la colonne gauche comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un living avec coin-cuisine équipée, le tout éclairé par fenêtres Velux, avec accès vers terrasse, une chaufferie avec chaudière murale au gaz pour le chauffage central et la distribution d'eau chaude individuels de l'appartement, une salle de bains éclairée par une fenêtre Velux, une chambre éclairée par une fenêtre Velux, et une terrasse.

b) en copropriété et indivision forcées :

* Cinq mille neuf cent nonante et un/cent millièmes (5.991/100.000èmes) indivis des quotités générales à l'immeuble, y compris le terrain.

* Six cent sept/dixmillièmes (607/10.000èmes) de participation dans les charges communes particulières pour l'ensemble du bâtiment du bloc B.

* Cent vingt-cinq/huit cent cinquantièmes (125/850èmes) indivis de participation dans les charges communes particulières pour l'entretien des parties communes de la colonne gauche du bâtiment du Bloc B.

Section 4. Définition des parties privatives

Chaque lot privatif comporte les parties à l'usage exclusif de son propriétaire, constitutives de ce lot privatif, à l'exclusion de ce qui est partie commune. Sont ainsi parties privatives, le carrelage, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis (qui lui, est partie commune), les cloisons intérieures avec leurs portes, les châssis de fenêtres; les fenêtres Velux éclairant les différentes pièces des appartements des deuxième et troisième étages; les portes palières, les portes des caves, les portes des parkings fermés numéros 11 et 12 situés au sous-sols, les volets, persiennes et garde-corps, toutes les canalisations intérieures, les escaliers intérieurs d'un lot privatif, les locaux privatifs, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closets, salle de bain, salle d'eau, etcetera...); les conduits de ventilation pour autant que ces conduits soient à l'usage exclusif de l'appartement dont ils dépendent et notamment les conduites sur lesquels sont branchés les chaudières individuelles pour le chauffage central et la distribution d'eau chaude des appartements, les plafonnages et autres revêtements; les couvertures supérieures des terrasses, tant des étages que du rez-de-chaussée; les garde-corps des terrasses, l'installation de parlophonie et d'ouvre-porte se trouvant dans les parties privatives; la décoration intérieure du lot privatif, soit, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et sert à son usage exclusif.

Section 5. De la jouissance des parties privatives

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de

disposer de son lot privatif dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition expresse de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires ainsi que de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'agencement de tout ou partie de l'ensemble.

Les copropriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte aux choses communes. Ils doivent user des choses communes conformément à leur destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires.

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

Les propriétaires de lots privatifs doivent veiller à atténuer le bruit dans la plus grande mesure possible. Ils éviteront de traîner, des tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier les robinets de façon brutale, de claquer les portes, etc...

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons et toutes autres activités nécessaires aux propriétaires sont régies par les prescriptions du règlement d'ordre intérieur.

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

Chacun peut modifier comme bon lui semble, mais avec l'accord écrit de l'architecte auteur du projet, où s'il n'est plus disponible, avec l'accord de l'architecte désigné par le syndic, la distribution intérieure de ses locaux, et sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes ou les lots privatifs des autres propriétaires.

En cas de travaux à l'intérieur d'un lot privatif, le propriétaire devra faire établir, contradictoirement avec le syndic, un état préalable des lieux des parties communes à utiliser ou emprunter par les corps de métier engagés par le propriétaire. Cet état préalable et contradictoire des lieux doit être demandé au syndic par lettre recommandée ou acceptée, quinze jours au moins avant l'exécution des travaux. A défaut d'état préalable et contradictoire des lieux, les parties communes concernées seront réputées s'être trouvées en parfait état à l'entame des travaux. Tout constat non-contradictoire, fût-il établi par huissier, sera réputé nul et non-avenu.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à

l'intérieur de leurs lots privatifs, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant selon les modalités prévues à la section 7. ci-après, relatif aux transformations.

Les propriétaires pourront placer des persiennes et tous autres dispositifs intérieurs de protection, mais ils devront être d'un modèle défini par architecte et agréé par l'assemblée générale.

Ils pourront installer des postes récepteurs de téléphonie sans fil, ou de télévision, mais devront se conformer aux prescriptions éventuelles à cet égard du règlement d'ordre intérieur (voir à l'égard des antennes le point 19. de la Section 9. ci-après).

Les sonneries de téléphone ou de fax seront choisies et installées de façon à ne pas troubler les occupants des locaux privatifs voisins. Les fils et raccordements ne peuvent jamais emprunter les façades de l'immeuble.

Pour l'installation de la radio-télédistribution, seules les canalisations prévues à cet effet pourront être utilisées. Les copropriétaires devront obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord de l'assemblée générale.

Lorsque les propriétaires négligent d'effectuer des travaux nécessaires à leur propriété et exposent, par leur carence, les autres lots ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans le lot privatif de ce dernier.

Section 6. Limites de la jouissance des parties privatives

Harmonie : Rien en ce qui concerne le style et l'harmonie de l'ensemble, même s'il s'agit de choses dépendant de lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés, et, quand il s'agira de l'architecture des façades, avec l'accord de l'architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires ou, en cas d'urgence, par le syndic.

Location : Un copropriétaire pourra donner son lot privatif en location; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant, à quel que titre que ce soit, et a seul le droit de vote inhérent à la qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder ce droit à son locataire ou occupant, à moins que celui-ci n'agisse en vertu d'un mandat spécial comme mandataire du copropriétaire.

La location ou l'occupation ne peut être concédée qu'à des personnes honorables.

Caves

Les aliénations séparées de caves ne sont permises qu'entre copropriétaires. On ne peut pas non plus louer une cave à quelqu'un qui ne serait pas un occupant de l'immeuble.

Chaque propriétaire de caves veillera à ce que le branchement d'électricité soit bien raccordé sur le compteur du lot privatif dont il est propriétaire.

En cas de mutation d'une cave, il incombe aux propriétaires de veiller à ce que les branchements électriques soient parfaitement reliés entre eux et privatisés.

Les travaux éventuels de nouveaux branchements seront à charge exclusive du propriétaire de ce lot privatif.

Avertissement concernant les caves numéros 3- 7 - 8, le garage numéro 10, l'emplacement de parking numéro 9 et l'emplacement de parking-fermé numéro 12.

La cave numéro 3 n'est accessible que par l'emplacement de garage numéro 10 de sorte que ladite cave numéro 3 **est liée de manière indissociable audit garage numéro 10.**

La cave numéro 7 n'est accessible que par l'emplacement de parking numéro 9 de sorte que ladite cave numéro 7 **est liée de manière indissociable audit emplacement de parking numéro 9.**

La cave numéro 8 n'est accessible que par l'emplacement de parking-fermé numéro 12 de sorte que ladite cave numéro 8 **est liée de manière indissociable audit emplacement de parking-fermé numéro 12.**

Garages - emplacements de parking:

Les garages et les emplacements de parkings ne peuvent être affectés qu'à usage privé. Les véhicules commerciaux ou industriels et l'activité de garage public sont donc interdits.

Aucun atelier public, aucun dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne pourra être installé dans les garages.

Les propriétaires d'un garage situé au sous-sol de l'immeuble sont autorisés à faire installer une porte sectionnelle pour la fermeture de leur garage en sous-sol, en remplacement de la porte basculante prévue en standard, à condition de faire installer le même modèle de porte que le premier propriétaire qui aura pris cette initiative, ceci afin de préserver l'unité esthétique des sous-sols.

Cette dernière condition ne concerne pas les parkings 11 et 12 qui, au cas où il s'avérerait impossible d'installer une porte sectionnelle, pourront installer un volet roulant.

Chaque propriétaire d'un garage ou emplacement de parking situé au sous-sol de l'immeuble veillera à ce que le branchement d'électricité soit bien raccordé sur le compteur du lot privatif dont il est propriétaire.

Les travaux éventuels de nouveaux branchements seront à charge exclusive du propriétaire de ce lot privatif.

En cas de mutation d'un garage ou emplacement de parking, il incombe aux propriétaires de veiller à ce que les branchements électriques soient parfaitement reliés entre eux et privatisés.

Dans le cas où un garage ou emplacement de parking situé au sous-sol de l'immeuble appartiendrait à une personne qui ne serait pas propriétaire d'un appartement du Bloc B, celui-ci veillerait à placer un compteur de passage pour l'alimentation électrique de son garage - emplacement de parking, branché sur la ligne électrique des parties communes du Bloc B et devra communiquer au syndic, à sa première demande, l'index du compteur de passage.

Il est interdit d'entreposer quoi que ce soit, même temporairement, sur les emplacements de parking.

Sont interdits dans les zones d'accès carrossable vers les emplacements de parking, les garages et les aires de manoeuvre, le patinage ou autre sport, le parage, les échappements libres, la combustion d'essence ou d'huile, l'usage de klaxons et autres avertisseurs sonores.

Emplacements de parking extérieur :

L'entretien et la recharge éventuelle en dolomies ou graviers des emplacements de parkings extérieur qui en sont pourvus est à charge des propriétaires des emplacements concernés. Cet entretien et la recharge éventuelle est réalisée au moins une fois l'an à l'initiative du syndic. Les frais seront pris en charge à part égale entre les emplacements extérieurs concernés par ces travaux.

Terrasses.

Les terrasses incluses dans la description des lots privatifs composant l'immeuble, constituent des parties privatives.

Toutefois, les réparations et le renouvellement de ces terrasses sont à charge de la copropriété, à l'exception du revêtement supérieur (pavement ou caillebotis), dont l'entretien, la réparation et le renouvellement sont à charge du propriétaire du lot privatif dont lesdites terrasses font respectivement partie.

Les propriétaires des dits lots privatifs supporteront également, chacun en ce qui le concerne, tous autres frais de réparation et de renouvellement des dites terrasses qui seraient causés par leur fait ou celui de leurs occupants.

Les occupants des lots privatifs dont il s'agit devront donner accès aux dites terrasses pour permettre d'y effectuer les travaux, de réparation et de renouvellement.

Il est interdit de placer sur les terrasses autre chose que du mobilier de jardin ou des plantes en jardinières. Tout

dépôt de sac poubelle, poubelle, matériel de nettoyage, emballages divers... est strictement prohibé.

Les terrasses ne peuvent être fermées d'aucune façon (ni treillis, ni cloisons, d'aucune sorte)

Les occupants sont autorisés à fixer, aux garde-corps de leur terrasse, des dispositifs de masquage tels que bambous ou canisses, mais uniquement du modèle uniforme déterminé par le syndic. Ceci afin de préserver la cohérence esthétique de l'immeuble.

Air conditionné

Les propriétaires qui auront, lors de la construction, fait réaliser une pré-installation « air conditionné » sous le contrôle de l'architecte auteur du projet sont d'ores et déjà autorisés à installer les équipements nécessaires à la climatisation de leur appartement, sans avoir à en demander l'autorisation à la copropriété.

Paillassons

Les propriétaire/occupants des appartements sont autorisés à placer un paillason à l'extérieur de leur appartement, devant leur porte, mais uniquement s'il est du modèle uniforme déterminé par le syndic. Ceci afin de préserver la cohérence esthétique des communs.

Barbecues

Les barbecues sont autorisés sur les terrasses et les jardins privatifs dans le respect des droits.

Volets

Les propriétaires sont autorisés à faire installer des volets à leurs fenêtres, mais ils sont tenus de faire installer le même modèle de volets que celui placé par le premier propriétaire qui aura pris l'initiative de faire installer des volets, ceci afin de préserver l'unité esthétique de l'immeuble. Les volets à caisson visible de l'extérieur sont expressément interdits.

En ce qui concerne les marquises ou stores pare-soleil il est renvoyé à la Section II - article 39 du chapitre III du présent acte.

Section 7. Transformations

Les travaux de modification aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés, et sous la surveillance de l'architecte désigné par l'assemblée, sans préjudice aux travaux qui peuvent être décidés par le syndic.

S'il s'agissait de percer des gros murs, des murs de refend ou de modifications à l'ossature en béton, les travaux ne pourraient être exécutés que sous la surveillance de l'architecte et d'un ingénieur, désignés par l'assemblée

générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix.

Dans tous les cas, les honoraires dus aux architectes et ingénieurs seraient à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

De toute façon, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégagerait pas le ou les copropriétaire(s) à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects, prévisibles ou non, que ces travaux de modification pourraient entraîner tant pour les éléments privatifs que pour les parties communes.

Il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs autres lots privatifs, mais il est permis de réunir plusieurs lots privatifs en un seul et de le rediviser ensuite, le tout dans le respect des prescriptions administratives et de la division d'origine.

Section 8. Détermination des parties communes.

A. Parties communes à usage privatif

I. Jardins

1. Les zones de jardin attenantes respectivement aux trois appartements du rez-de-chaussée de l'immeuble constituent des parties communes dont la jouissance privative et exclusive est réservée au propriétaire ou occupant respectif desdits appartements, à charge pour chaque propriétaire ou occupant de pourvoir à l'entretien à ses frais de la zone qui lui correspond suivant les pointillés du plan ci-annexé. A noter que le jardin latéral situé à droite de l'appartement « 0.1 » ainsi que la terrasse, sont situés sur le terrain du Bloc A, et ce à titre de servitude grevant ledit terrain du Bloc A.

Ceux-ci en assureront également l'aménagement avec plantations, la taille des haies mitoyennes entre jardins.

Les grosses réparations resteront à charge de la copropriété.

2. Abris de jardin

Aucun abri de jardin n'est autorisé, à moins d'être d'un modèle approuvé par l'architecte auteur du projet.

3. Palissades

Les palissades seront installées par le promoteur entre les jardins des appartements « 0.1 » et « 0.2/0.3 » et entre les jardins des appartements « 0.2/03 » et « 0.4 ». Aucun autre palissade ne pourra être installée.

4. Clôtures :

Les jardins pourront être clôturés, mais les clôtures devront impérativement être complétées par des haies, de façon à ce que, à terme, les clôtures ne soient plus visibles. Afin de préserver la vue vers la zone verte, le fond des jardins ne pourra pas être clôturé. On utilisera à cet endroit des larges haies défensives, en arbustes épineux, taillées bas pour ne

pas constituer un obstacle à la vue.

5. Haies :

La taille des haies sera organisée comme suit : la taille des faces supérieures et des faces intérieures donnant sur les jardins en jouissance privative et exclusive sera à charge des propriétaires/occupants des appartements rattachés à ces jardins.

II. Information relative aux emplacements de parking extérieurs numéros 1,2 et 3 appartenant à la Résidence Corbais IV - Bloc A

Les emplacements de parking extérieurs numéros 1,2 et 3 constituent des parties communes de « **La Résidence Corbais IV - Bloc A** » dont le droit de parage est réservé, à titre de servitude, aux visiteurs/clients de la propriété dénommé « Hôtel-Restaurant Piano II ».

III. Emplacement de parking extérieur numéro 13

L'emplacement de parking extérieur numéro 13 constitue une partie commune dont le droit de parage est réservé et partagé entre les propriétaires/occupants/visiteurs de la Résidence Corbais V - Bloc B et, à titre de servitude, aux visiteurs/clients de la propriété dénommée « Hôtel Restaurant Piano II ».

IV L'emplacement de parking extérieur numéro 6

L'emplacement de parking extérieur numéro 6 constitue une partie commune dont le droit de parage est réservé aux visiteurs handicapés du Bloc B.

V. Citerne

L'eau de la citerne d'eau de pluie imposée par le permis d'urbanisme est réservée à l'usage des propriétaires/occupants de l'appartement-jumelé « 0.2/0.3 ».

B. Parties communes - Généralités

Sont présumées communes les parties des constructions et du terrain affectées à l'usage de tous les copropriétaires de « **La Résidence Corbais V - Bloc B** ». Les choses communes ne pourront être aliénées, ni grevées de droits réels ou saisies qu'avec les lots privatifs dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées respectivement.

Sous les réserves énoncées en introduction des présents statuts, la répartition des quotités, tant pour les parties communes générales que pour le terrain, s'impose irrévocablement à tous comme définitive, quelles que soient les modifications apportées aux parties privatives par amélioration, embellissement ou autrement, sous réserve de l'unanimité de tous les copropriétaires et sans préjudice au droit de chacun d'agir en justice.

Les parties communes du complexe ne pourront jamais, en raison de leur indivisibilité et de leur destination, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation, sauf toutefois le

cas de sinistre total de l'ensemble, ainsi qu'il est expliqué au chapitre "Assurances" plus loin.

L'hypothèque et tout droit réel sur un élément privatif grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépendent comme accessoires inséparables.

Le descriptif des éléments communs s'impose à tous les copropriétaires des immeubles à ériger sur le complexe.

Section 9 . Description des parties communes

Sont présumées communes, les parties du bâtiment ou du terrain affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains groupes d'entre eux.

1. Sol

Il convient de distinguer le sol bâti, supportant l'édifice, de la portion du sol restée non bâtie, ainsi que le sous-sol.

Le sol bâti est constitué de l'aire sur laquelle reposent les constructions.

Le terrain, qu'il soit bâti ou non, est partie commune.

2. Gros murs

On appelle gros mur celui qui a sa fondation dans le sol et qui, s'il venait à être détruit, mettrait en péril la stabilité de l'immeuble.

3. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

Un mur séparant deux lots privatifs et qui ne constitue pas un gros mur est mitoyen à ces deux lots privatifs, parce qu'il sert à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'il sépare.

4. Murs séparant locaux privatifs et parties communes

Le mur séparant un lot privatif de volumes communs de l'édifice, doit également être considéré comme mitoyen à ce lot privatif et à la communauté.

5. Murs intérieurs d'un lot privatif

Les murs qui séparent les différents volumes composant un lot privatif sont privatifs pour autant qu'il ne s'agisse pas de gros murs.

6. Haies et clôtures

Les haies, toutes autres clôtures ou leur mitoyenneté sont communs.

7. Revêtements et enduits des murs.

Les revêtements et enduits de murs communs sont privatifs à l'intérieur de locaux privatifs; à l'extérieur de ceux-ci, ils sont communs.

8. Plafonds et planchers - Gros oeuvre

Le gros-oeuvre des sols et plafonds est commun.

9. Revêtements et enduits des sols et plafonds.

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que des sols communs, parquets, carrelages et autres revêtements sont communs dans la mesure où ils ne sont pas

situés dans un lot privatif.

10. Cheminées

Les coffres, conduits et têtes de cheminée sont communs.

Le caractère de propriété privative est donné aux coffres et aux sections de conduits se trouvant à l'intérieur du lot privatif qu'ils desservent exclusivement.

11. Toits

Les toits sont communs. Ils comprennent l'armature, le hourdage et le revêtement. Y sont également compris les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que réduits communs et lucarnes s'ils sont immédiatement sous le toit.

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

L'accès aux toits est interdit sauf pour procéder à leur entretien ou réparation.

Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf autorisation - de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de voix de l'ensemble des propriétaires de l'ensemble.

12. Façades

Les façades sont communes.

A la façade doit être assimilée la décoration, c'est-à-dire les ornements en saillie, les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtre et de portes-fenêtre.

13. Fenêtres

Les fenêtres ainsi que les portes-fenêtres sont communes, mais leurs châssis, les vitres, les volets et persiennes, sont privatifs.

Les fenêtres Velux éclairant les parties communes, sont communes.

Les travaux de réfection sont pris en charge par la copropriété et ne peuvent être décidés qu'avec l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

14. Escaliers

Il faut entendre par "escaliers" non seulement les marches en pierre, granito ou autre, mais tout ce qui en constitue un accessoire comme la cage d'escaliers, leur structure, les rampes, les balustrades, les ensembles vitrés placés dans les ouvertures qui éclairent les escaliers; il en est de même des paliers qui relient les volées, et les murs qui délimitent la cage dans laquelle se déroulent les escaliers.

Les escaliers sont donc communs, à l'exception de l'escalier privatif reliant l'emplacement de parking-fermé

numéro 12 à l'appartement-jumelé « 0.2/0.3 ». Ils le sont dans toutes leurs sections.

15. Canalisations - Raccordements généraux

Les descentes d'eaux pluviales, les avaloirs, le réseau d'égouts et ses propres avaloirs et accessoires, les raccordements généraux à l'eau et à l'électricité ainsi que leurs compteurs et accessoires, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris leurs accès, en un mot, les canalisations de toute nature intéressant la copropriété sont communes.

Font exception, les canalisations à l'usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde leurs sections situées à l'intérieur du lot privatif desservi.

16. Electricité

L'ensemble de l'équipement électrique (minuteriers, points lumineux, prises, interrupteurs...) desservant les parties communes, comme les jardins, les abords et accès, les halls, les escaliers, les dégagements, les aires de manoeuvre des parkings, le local pour la cabine à haute tension, les deux locaux destinés aux compteurs, l'ascenseur etc... sont communs, et les charges qui en dérivent, générales ou particulières à l'immeuble correspondant, selon le cas.

17. Eclairage

Le côté gauche de l'allée d'accès (entre le « Piano II » et le fleuriste), et les massifs arborés placés de part et d'autre de la pente d'accès aux garages en sous-sol, sont éclairés par les soins de la copropriété « Résidence Corbais V - Bloc A ». Le massif arboré placé perpendiculairement à la pente d'accès aux garages en sous-sol est éclairé par les soins de la copropriété « Résidence Corbais IV - Bloc A ». Ceci dans le but d'assurer une équitable répartition des consommations.

18. Locaux - parties communes

Sont également communes les entrées communes aux rez-de-chaussée, les halls, les dégagements, les cages d'ascenseur, les cages d'escaliers et les paliers; les ouvre-portes automatiques et parlophones/vidéophones se trouvant dans les parties communes; l'allée carrossable située à l'avant du Bloc B; les zones de recul; les accès vers les entrées communes; les quatre gaines techniques dénommées T1, T2, T3 et T4; les deux locaux destinés aux compteurs d'eau, d'électricité et les tuyauteries de distribution et les charges qui en dérivent; les ascenseurs; les gaines d'aéra.

19. Chauffage individuel

Les canalisations de chauffage et les radiateurs à l'usage exclusif d'un lot privatif sont privés.

La copropriété a le droit, si elle l'estime utile, d'imposer un type particulier de matériel de chauffage

individuel, en cas de remplacement de l'installation d'origine, et ce dans un souci de sécurité.

19. Antennes

Les abonnements et redevances à la télédistribution sont privatifs.

L'usage d'antennes privatives, notamment, paraboliques, sur les terrasses est interdit.

Seules pourront être admises des antennes communes, et moyennant décision préalable de l'assemblée générale.

Section 10 . Servitudes conventionnelles ou par destination du père de famille.

Généralités

La division en lots privatifs peut amener l'existence d'un état de choses entre les divers lots privatifs ainsi créés, ou entre des lots privatifs et des parties communes, constitutif de servitudes.

Ces servitudes prennent naissance dès la vente d'un seul lot privatif à un tiers; elles trouvent leur origine au présent acte ou dans la destination du père de famille.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et des jours qui pourraient exister d'un lot privatif sur l'autre;
- des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égouts, etcaetera...
- du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau, électricité, téléphone, antenne, télédistribution etcaetera...);
- et, d'une façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les divers lots privatifs ou entre ceux-ci et les parties communes, résultant des plans ci-avant mentionnés ou encore de l'utilisation des lieux.

Les différends, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourraient donner lieu ces servitudes, spécialement en ce qui concerne leur maintien et les modalités de leur exercice seront déférés à la juridiction compétente sans préjudice à la possibilité que conservent les intéressés de recourir à l'arbitrage. Cette action devra être dirigée contre l'association des copropriétaires si le différend concerne l'ensemble de la copropriété ou contre le ou les copropriétaire(s) concerné(s) s'il ne vise que ceux-ci.

Sont encore constituées les servitudes ci-après:

* Servitude de passage par tous les locaux privatifs pour l'entretien ou la réparation de parties communes.

* Servitude de passage pour l'entretien des jardins et des dispositifs d'aération des communs par les surfaces à usage privatif.

* L'allée carrossable située à l'avant du Bloc B est grevée d'une servitude de passage au profit des

propriétaires/occupants des trois garages situés sur la propriété voisine dite « Hooijschuur » numéro 67 Grand'Rue.

Les propriétaires de ces garages participeront à l'entretien de l'allée carrossable comme indiqué ci-avant.

Conditions spéciales

L'acte prérappelé reçu par le notaire **Eric Levie**, suppléant et agissant pour le protocole du notaire **Yves Dechamps, prénommé**, le vingt-quatre août deux mille six, contient des conditions spéciales ci-après textuellement reproduites :

Conditions particulières

1° Le vendeur dûment informé du projet de la construction projetée par l'acquéreur d'un immeuble à appartements multiples avec garages et emplacements de parking lequel sera dénommé « **La Résidence Corbais V - Bloc B** », ne pourra pas s'opposer à cette construction, ni demander d'indemnités pour troubles de jouissance lors de l'érection dudit bâtiment et de son aménagement.

Le vendeur est tenu d'imposer cette clause particulière à ses ayants-droit à tout titre.

Tout acte translatif ou déclaratif de propriété ou de jouissance, ainsi que tout acte qui établit un droit de jouissance, à titre de bail ou autrement, devront contenir la stipulation expresse que les intéressés en ont connaissance et qu'ils s'engagent à les respecter et ce jusqu'à l'achèvement de la dite construction.

2° Servitudes conventionnelles et par destination du père de famille.

La division du terrain en deux lots, comme décrite sur le plan de division ci-annexé, amène la constitution de servitudes à charge et au profit réciproquement de ces deux fonds.

Ces servitudes prendront naissance à compter de la présente vente; elles trouvent leur origine aux présentes ou dans la destination du père de famille.

Il en est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient exister d'un lot sur l'autre;
- des descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égoûts, etcaetera...
- du passage en sous-sol des canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, antenne, télédistribution etcaetera...);
- et, d'une façon générale, de toutes servitudes entre les deux lots, résultant des plans relatifs à la construction de l'immeuble mentionné ou encore de l'usage des lieux.

Condition spéciale - servitude de passage à charge de la propriété voisine, Grand Route 63 au profit du LOT 1 et du LOT 2.

L'acquéreur est également propriétaire de la parcelle de terrain voisine, située à la Commune de Mont-Saint-Guibert - deuxième division Corbais, sise Grand Route, cadastrée suivant extrait cadastral récent section A partie du numéro 287/N/2 pour une superficie de seize ares quarante et un centiares suivant acte reçu par le notaire **Yves Dechamps**, prénommé, à l'intervention du notaire **Marc Bombeeck**, à Walhain-Saint-Paul, le vingt-deux avril deux mille cinq, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Nivelles, sous formalité 46-T-17/05/2005-04839. Il envisage d'ériger également sur ce dernier terrain un immeuble à appartements multiples avec caves, garages, et emplacements de parking, dénommé « **Résidence Corbais IV - Bloc A** », situé Grand'Route, et qui y sera coté numéro 63.

Les statuts de l'association des copropriétaires de cette « **Résidence Corbais IV - Bloc A** » ont été dressés par le notaire **Eric Levie**, soussigné, suppléant du notaire **Yves Dechamps**, prénommé, ce jour, antérieurement aux présentes.

Cet acte contient notamment la constitution de la servitude de passage ci-après textuellement reproduite:

« L'accès depuis la Grand'Route (N4), y compris l'aire de manœuvre donnant accès vers le Bloc B et les trois garages à construire sur la propriété voisine dite « **Hooijschuur** » numéro 67 Grand'Route par ce propriétaire et à ses frais exclusifs, l'aire carrossable d'accès vers les garages et parkings en sous-sols des Blocs A et B et la rampe carrossable entre le rez-de-chaussée et le sous-sol, le tout délimité sous teinte jaune au plan ci-annexé, sont grevés d'une servitude de passage au profit des propriétaires/occupants et visiteurs du Bloc B et du propriétaire des trois garages situés sur la propriété voisine dite « **Hooijschuur** » numéro 67 Grand'Rue. »

Une copie du plan concerné restera également ci-annexée.

Le vendeur participera aux frais de la copropriété « La Résidence Corbais IV- Bloc A », relatifs à l'entretien de l'accès, depuis la Grand' Route (N4), y compris les emplacements de parking numéro 1,2 et 3, et l'aire de manœuvre donnant accès vers le Bloc B à construire, avec servitude de passage au profit des parkings en surface du Bloc B et des trois garages à construire sur sa propriété, à concurrence de trois/cinquante et unièmes, soit un/cinquante et unième (1/51^{ème}) par garage.

« ... »

Observation La « Résidence Corbais V - Bloc B » contient huit emplacements de parking extérieurs au lieu de neuf, de sorte que les quotités communes relatives aux charges communes particulières concernant les frais d'entretien de l'accès, depuis la Grand' Route (N4), y compris les emplacements de parking numéro 1,2 et 3, et l'aire de

manœuvre donnant accès vers le Bloc B, avec servitude de passage au profit des parkings en surface du Bloc B et des trois garages à construire sur la propriété voisine dite « Hooijschuur » numéro 67 Grand' Rue, représentent cinquante/cinquantièmes (50/50èmes) et non cinquante et un/cinquante et unième comme indiqué ci-avant dans les conditions spéciales - servitudes.

Les copropriétaires seront subrogés purement et simplement des droits et obligations de la comparante aux présentes, résultant des stipulations qui précèdent, pour autant évidemment que celles-ci soient encore d'application.

Une copie du plan précité reprenant les différentes servitudes restera ci-annexée.

Section 11. Réserve d'apporter éventuellement des modifications aux statuts

Le comparant déclare se réserver le droit de :

1°- de transférer un ou plusieurs volumes d'un appartement à un autre et, d'une façon générale, de modifier la configuration des appartements non encore aliénés par lui, telle que cette configuration est prévue aux plans ci-annexés.

2°- de déplacer une cloison pour modifier la disposition intérieure des lots privatifs.

3°- de réunir deux ou plusieurs lots privatifs en un seul.

4°- de clôturer ou de murer certaines parties privatives qui ne devraient pas l'être, de supprimer des murs ou des clôtures ou de les affecter à une autre destination.

Les modifications à intervenir ne pourront nuire en rien à la structure et à la solidité des constructions.

En outre, au cas où la solidité ou le bon fonctionnement de l'ensemble l'exigerait, le comparant pourra à tout moment, pendant la durée des travaux de construction, apporter toutes modifications qu'il jugera nécessaires ou utiles, tant aux éléments privatifs qu'aux parties communes à condition que ces modifications n'entraînent aucune modification de la valeur respective des lots privatifs.

Ces modifications ne pourront changer ni le montant total des quotités de copropriété ni les quotités affectées aux lots privatifs.

Un propriétaire pourra demander les modifications aux parties privatives qui l'intéressent. Ces modifications doivent être demandées par écrit au comparant ou, après la cession par celui-ci du dernier lot privatif, au syndic. Elles ne seront accordées que pour autant qu'elles ne nuisent pas à l'esthétique ou à la solidité des constructions, au bon voisinage, à la valeur respective des lots, et pour autant que l'état d'avancement des travaux le permette encore.

Les travaux ci-avant évoqués feront l'objet d'un accord

écrit préalable à leur exécution. De plus, ils seront soumis à l'approbation du comparant et de l'architecte du bâtiment. Après l'aliénation du dernier lot privatif, l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix de copropriétaires présents ou dûment représentés est requise quand ces travaux impliquent une modification de la destination du lot privatif concerné. L'assemblée générale pourra en outre décider de faire superviser ces travaux par un architecte. Les honoraires de l'architecte ainsi que le coût des travaux et les frais éventuels de modification des statuts seront supportés par le copropriétaire concerné.

Section 12 . Mandat

Le comparant signera seul les actes qui seraient établis en conséquence de l'exercice des droits qu'il s'est réservés aux termes des dispositions qui précèdent.

Les copropriétaires donneront, dans leur acte d'acquisition, mandat irrévocable au comparant de les représenter à la signature de ces actes.

Si l'intervention des copropriétaires s'avérait néanmoins nécessaire, ceux-ci seront tenus d'apporter, gracieusement et à première demande, leur concours à ces actes.

Le syndic pourra valablement représenter l'association des copropriétaires afin d'exécuter en cette matière les décisions de l'assemblée générale sans être tenu de justifier d'un mandat envers Monsieur le Conservateur des hypothèques compétent.

CHAPITRE II.- ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES - REGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ.

Article 1.- Dénomination - Siège

L'association constituée par les présents statuts est dénommée "**La Résidence Corbais V- Bloc B**". Elle a son siège à Corbais, Grand'Route, 65.

Article 2.- Composition

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Chacun dispose d'un nombre de voix égal au total des quotités de copropriété attribuées à son ou à ses lot(s) privatif(s).

Article 3.- Dissolution - Liquidation

La destruction, même totale, de l'ensemble n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association.

L'assemblée générale peut dissoudre l'association. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique.

L'association peut être dissoute judiciairement à la demande de tout intéressé pouvant se prévaloir d'un juste motif.

L'association dissoute subsiste néanmoins pour les besoins de sa liquidation.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée par acte authentique. Les articles 181 à 188 et 195 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales sont d'application à la liquidation de l'association.

L'acte constatant la clôture de la liquidation doit être notarié et transcrit à la conservation des hypothèques.

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

L'acte de clôture de liquidation contient :

a) l'endroit déterminé par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription;

b) les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

Article 4.- Patrimoine de l'association

L'association ne peut être propriétaire que des biens meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet.

L'association n'est donc titulaire d'aucun droit réel immobilier.

Mais, l'association pourra être propriétaire d'espèces, fonds déposés en banque, meubles de bureau, matériel informatique, matériel d'entretien etc...

Article 5.- Objet de l'association

L'association a uniquement pour objet la conservation et l'administration de l'immeuble constitué par "La Résidence Corbais V - Bloc B".

Article 6.- Divisibilité entre copropriétaires

L'exécution des décisions condamnant l'association peut être poursuivie tant sur son patrimoine propre que sur le patrimoine de chaque copropriétaire mais proportionnellement à sa quote-part d'indivision et de copropriété forcées. Toutefois, le copropriétaire sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'assemblée générale, s'il n'a pas été débouté d'une action qu'il aurait pris l'initiative d'introduire conformément à l'article 577-9 paragraphes 3 et 4 du Code civil.

En cas d'action intentée par un copropriétaire, en l'absence de décision coulée en force de chose jugée et si la responsabilité de l'association est mise ultérieurement en cause, ledit copropriétaire participera aux frais de procédure et d'avocat en proportion de sa quote-part dans les parties communes, mais sans préjudice au décompte final si,

suite à la décision judiciaire, l'association était condamnée.

Article 7.- Actions en justice

L'association a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Elle est valablement représentée en justice par le syndic.

Tout propriétaire a le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, mais seulement après en avoir informé par pli recommandé, envoyé avant d'entamer la procédure, le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

Article 8.- Organes de l'association des copropriétaires

I. Assemblée générale des copropriétaires

.1. Pouvoirs.

L'assemblée générale de l'association dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration sans préjudice aux pouvoirs et droits réservés en vertu de la loi ou des présents statuts au syndic, à chaque copropriétaire et au juge de paix.

Sous cette réserve, l'assemblée générale est souveraine maîtresse de l'administration de l'ensemble chaque fois qu'il s'agit d'intérêts communs. Elle dispose donc des pouvoirs les plus étendus, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière, pour décider souverainement de tous intérêts communs.

A titre énonciatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

- la nomination et la révocation du syndic,
- la nomination d'un syndic provisoire,
- la dissolution de l'association.

. 2. Composition.

En cas de démembrement du droit de propriété comme d'indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés aient désigné celui d'entre eux qui exercera ce droit.

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il n'aura que voix consultative, sans préjudice à l'application de l'article 577-6 paragraphe 7 du Code civil.

Chaque copropriétaire pourra désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera indiqué, à peine d'inexistence du mandat, la date de l'assemblée générale. Le syndic ne peut intervenir comme mandataire à l'assemblée générale.

Le bureau vérifie la régularité des procurations et statue souverainement en cette matière.

Quand un lot privatif appartient à un incapable, son représentant légal devra être convoqué à l'assemblée générale et aura droit d'assister à la réunion avec voix délibérative. Il pourra également se faire représenter par un mandataire porteur d'une procuration répondant aux exigences spécifiées ci-avant.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Faute de notification au syndic par les intéressés (par lettre recommandée ou contre accusé de réception) de tout changement d'adresse ou de tout changement de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue du dernier propriétaire connu.

Tout copropriétaire pourra se faire assister à l'assemblée générale par un expert ou autre conseil.

3.- Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire annuelle

L'assemblée générale annuelle se tient le premier jeudi du mois de novembre de chaque année, à vingt heures, à l'endroit indiqué dans les convocations et à défaut, au siège de l'association.

Une première assemblée générale des copropriétaires devra obligatoirement être réunie endéans les deux mois qui suivent la réception provisoire du premier appartement terminé pour délibérer sur l'ordre du jour minimal suivant:

1. Constitution du Conseil de gérance.
2. Nomination d'un syndic.

3. Mesures à prendre en vue de la réception provisoire des parties communes.

4.- Convocation.

C'est au syndic qu'il appartient de convoquer l'assemblée générale ordinaire.

Il peut, en outre et à tout moment, convoquer une assemblée générale extraordinaire lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette demande doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les quinze jours de la réception de cette demande.

Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

Les convocations sont envoyées quinze jours francs au moins avant la date de l'assemblée, par lettre ordinaire si l'assemblée a lieu le premier jeudi du mois de novembre à

vingt heures, ou par lettre recommandée tant en cas de report de l'assemblée générale annuelle que de convocation d'une assemblée générale extraordinaire; la convocation sera également valable si elle est remise aux copropriétaires contre décharge signée par ceux-ci. Ce délai sera réduit à cinq jours francs lorsque la décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Si la première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière, après un délai de quinze jours au moins, avec le même ordre du jour qui précisera qu'il s'agit d'une seconde assemblée, et le délai de convocation sera de cinq jours francs au moins.

5.- Ordre du jour.

L'ordre du jour est arrêté par celui qui prend l'initiative de convoquer l'assemblée.

L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous une rubrique "divers" ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.

Tout copropriétaire a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour.

La demande doit en être faite par écrit au syndic en temps utile pour pouvoir l'insérer à l'ordre du jour à figurer à la lettre de convocation.

6. Constitution de l'assemblée.

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires concernés sont présents, représentés ou dûment convoqués.

Les délibérations et décisions de l'assemblée générale sur les points figurant à l'ordre du jour obligent tous les copropriétaires, qu'ils aient été présents, représentés, défaillants ou qu'ils se soient abstenus.

7.- Délibérations.

a) Droit de vote

Vote sur les questions d'intérêt général et principes généraux

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à ses quotités de copropriété. Les copropriétaires disposent d'une voix par dixmillième qu'ils possèdent dans les parties communes.

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice à l'article 577-6 paragraphe 7 du Code civil, en matière d'opposition d'intérêts. Il en ira de même pour toute personne interposée

suivant la signification ordinaire de cette notion (conjoint, descendant, ascendant,...).

Aucune personne mandatée par l'association ou employée par elle ne pourra participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

b) Quorum de présence - Seconde assemblée

L'assemblée générale ne délibère valablement que si plus de la moitié des copropriétaires est présente ou représentée et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotités de copropriété.

Si ce quorum n'est pas atteint, une seconde assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins. L'assemblée pourra délibérer quel que soit le nombre de membres présents ou représentés et les quotités de copropriété dont ils sont titulaires sauf quand la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

c) Majorité absolue

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf au cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi, les présents statuts ou le règlement d'ordre intérieur.

d) Considérations pratiques

Sans préjudice à la règle de l'unanimité, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et qu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un second tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour peuvent être soumises à un vote de **ballottage**.

Lorsque l'**unanimité** est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité de tous les copropriétaires.

Lorsqu'une **majorité spéciale** est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

Le copropriétaire **défaillant** est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale, quand l'unanimité de tous les copropriétaires est requise.

e) Procès-verbaux - Consultation

Les délibérations de l'assemblée générale sont consignées par les soins du syndic dans un registre des procès-verbaux, dont l'original est déposée chez le syndic. Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé. Il est signé par le président, les assesseurs et le syndic. Les procès-verbaux doivent être consignés dans

le registre au plus tard dans un délai de quinze jours.

Tout copropriétaire peut demander à consulter ce registre et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association. Une traduction des statuts ne pourra être obtenue que moyennant prise en charge des frais de traduction par celui qui en fait la demande, versement d'une provision préalable, et sans responsabilité pour l'association du chef de la qualité de la traduction.

8.- Majorité spéciale - Unanimité.

Sans préjudice aux majorités plus strictes fixées par la loi ou les présents statuts, l'assemblée générale décide :

1° à la **majorité des trois/quarts** des voix présentes ou représentées:

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;

b) de tous travaux affectant les parties communes et qui n'entrent pas dans les attributions du syndic;

c) de la création et de la composition du conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion;

2° à la **majorité des quatre/cinquièmes** des voix présentes ou représentées :

a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris une modification de la répartition des charges de copropriété;

b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;

c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;

d) de toute acquisition de biens ou droits immobiliers destinés à devenir communs;

e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

3° Il est statué à l'**unanimité** des voix de tous les copropriétaires concernés :

- sur toute modification dans la répartition des quotités de copropriété ou dans celle des charges particulières, ainsi que sur la reconstruction totale du bâtiment.

- sur la décision de dissoudre l'association.

9.- Actions en justice.

a) D'un copropriétaire

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.

Cette action doit être intentée dans un délai de trois mois à compter du jour où l'intéressé a eu connaissance de la

décision.

Le copropriétaire régulièrement convoqué est présumé avoir eu connaissance de la décision au moment de son adoption par l'assemblée générale.

Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, les travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

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

b) D'un occupant

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

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication est organisée par l'article 577-10 paragraphe 4 du Code Civil.

Le juge peut, avant de dire droit, et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

10. Opposabilité - Information.

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

Elles sont également opposables par et à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel dans l'immeuble et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, dès la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre contenant les décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, dès la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par

lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication.

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, dès la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication, recommandée ou non, ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Tout titulaire de droit réel est tenu d'informer le syndic de la transmission à titre gratuit ou onéreux de son droit réel ou de la concession d'un droit personnel. Cette information devra être faite par pli recommandé adressé au syndic ou remis contre accusé de réception de celui-ci, dans les huit jours de la signature de l'acte authentique ou de l'acte sous seing privé constatant la concession.

11.- Présidence - Conseil de gérance - Bureau - Feuille de présence.

L'assemblée désigne annuellement à la majorité absolue des voix, son président et un assesseur. Ils forment le conseil de gérance.

Ils sont rééligibles.

Le bureau de l'assemblée est composé du président et d'un assesseur, et à défaut de ce dernier, du président assisté des deux copropriétaires présents au plus grand nombre de voix.

Le syndic remplit le rôle de secrétaire.

Il est tenu une feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les propriétaires qui assistent à l'assemblée ou par leur mandataire; cette feuille de présence sera visée conforme par les membres du bureau.

II. Du syndic

1. Nomination.

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge de paix à la requête de tout copropriétaire. Son mandat ne peut excéder cinq ans. Il est néanmoins renouvelable.

Si le syndic est une société, l'assemblée générale actera en outre le ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic au nom de cette personne morale.

Pour la première année qui suivra la réception provisoire des appartements, le syndic de l'immeuble sera FD Immo sprl, représenté par Monsieur Frédéric Decastiau. Ses fonctions cesseront de plein droit après la deuxième assemblée générale ordinaire. Il est néanmoins rééligible.

2. Révocation - Délégation - Syndic provisoire.

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic.

Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Le juge peut également, en cas d'empêchement ou de carence du syndic et à la requête d'un copropriétaire, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine.

Le syndic est appelé à la cause.

L'assemblée générale des copropriétaires peut également, chaque fois qu'elle l'estime nécessaire, procéder à la désignation d'un syndic provisoire ainsi qu'au remplacement de celui-ci, par décision motivée, sans préjudice à toute décision judiciaire en la matière. Le procès-verbal d'assemblée générale précisera la durée et l'étendue de la mission du syndic provisoire et la charge du coût de l'assurance professionnelle à souscrire pour celui-ci.

A défaut de nomination d'un syndic provisoire, il appartiendra au conseil de gérance d'assurer l'intérim.

3. Publicité.

Le nom du syndic et/ou du syndic provisoire est affiché dans les huit jours de sa nomination, de manière inaltérable et visible à tout moment, à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association.

Outre la date de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic, comme du syndic provisoire, ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège seront indiqués ainsi que toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic et notamment le lieu où, au siège de l'association, le règlement d'ordre intérieur et le registre des procès-verbaux de l'assemblée générale peuvent être consultés.

L'affichage se fait à la diligence du syndic.

4. Responsabilité - Délégation.

Un syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée et à des fins déterminées.

5. Pouvoirs.

Le syndic a la charge :

1° de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le présent règlement de copropriété ou, à tout moment, lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété, ou lorsqu'un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotités de copropriété lui en font la demande,

2° de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10, paragraphe 3 du Code civil, et de veiller, sans délai, à la mise à jour du règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale;

3° d'exécuter et de faire exécuter ces décisions;

4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire, et notamment :

- l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues aux présents statuts; à cet effet, il commande les ouvriers et corps de métiers dont le concours est nécessaire;

- l'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrage et autre personnel ou firme d'entretien;

- la garde des archives intéressant la copropriété;

- le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs, entre autres l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés par l'assemblée générale, la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, le nettoyage des trottoirs, halls, escaliers, aires de manoeuvres et autres parties communes;

5° d'administrer les fonds de l'association et notamment :

- de tenir la comptabilité et d'établir les comptes de chaque propriétaire, à lui présenter chaque trimestre et/ou sur demande faite à l'occasion de la transmission de la propriété d'un lot;

- de payer les dépenses communes et recouvrer les recettes pour le compte de la copropriété, ou de répartir les charges communes entre les propriétaires ou occupants, sans préjudice, à l'égard de la copropriété, à l'obligation du propriétaire d'être seul tenu au paiement de celles-ci; de gérer le fonds de roulement et le fonds de réserve;

- de souscrire au nom des propriétaires tous contrats d'assurances relatifs à l'immeuble, pour leur compte ou pour compte de l'association, suivant les directives de l'assemblée générale et de représenter la copropriété à l'égard des assureurs, sans avoir à justifier d'une délibération préalable de l'assemblée générale ou des pouvoirs lui conférés par les copropriétaires individuellement.

6° de représenter l'association en justice, tant comme demandeur que comme défendeur, et dans la gestion des affaires communes, notamment, pour l'exécution des décisions des assemblées générales, tant au niveau de la gestion journalière qu'au niveau de l'administration de l'immeuble en général. A cet effet, le syndic représente, vis-à-vis de tout tiers, l'universalité des propriétaires et ce, en qualité d'organe de l'association; il engage donc valablement

tous les propriétaires et/ou occupants, même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision régulièrement prise de l'assemblée générale;

7° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, paragraphe 1 du Code civil, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par un notaire;

8° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble, en vertu d'un droit personnel ou réel, mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes; ces demandes seront communiquées à l'assemblée;

9° de représenter l'association à tous actes authentiques, notamment, de modification aux statuts ou concernant toute autre décision de l'assemblée générale. Le syndic devra cependant justifier à l'égard du notaire instrumentant de ses pouvoirs en fournissant l'extrait du procès-verbal d'assemblée générale révélant sa nomination, l'extrait de la délibération l'habilitant à signer seul l'acte authentique concerné et visant l'objet de l'acte authentique. Il ne devra toutefois pas en être justifié à l'égard du conservateur des hypothèques. Il en sera notamment ainsi en matière de modification des quotités de copropriété, de modification de la répartition des charges communes, d'acquisition ou de cession d'une partie commune, de constitution d'un droit réel sur une partie commune, etcaetera...

10° dans le cas où le Syndic viendrait à constater des manquements graves aux dispositions des présents statuts ou du règlement d'ordre intérieur de la part d'occupants de lots privatifs, ou relèverait des attitudes de nature à troubler une occupation paisible ou à nuire aux autres occupants de l'ensemble immobilier, il en avisera par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgentes que la situation comporte, et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, il aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne gestion de l'immeuble. Si le contrevenant est un locataire, le syndic, avant de prendre lesdites mesures, devra aviser le propriétaire par lettre recommandée et lui notifier d'avoir à intervenir dans la quinzaine, à défaut de quoi le syndic agira lui-même;

11° d'instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre propriétaires, de faire rapport à l'assemblée générale et, en cas d'urgence, de prendre toutes mesures conservatoires nécessaires.

6. Rémunération

Le mandat du syndic et du syndic provisoire est

rémunéré. Celle-ci constitue une charge commune générale.

7. Démission

Le syndic peut à tout moment, démissionner moyennant un préavis de trois mois au moins à fin de trimestre civil.

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au conseil de gérance ou, à défaut d'un tel conseil, au président de la dernière assemblée générale.

REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

Article 9.- Frais communs

I. Composition des charges

Les charges communes sont divisées en :

1° charges communes **générales** qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotités qu'ils détiennent dans l'ensemble de la copropriété.

2° charges communes **particulières**, qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour leur lot de ces charges communes particulières.

Sont considérées comme **charges communes générales** :

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes à l'usage de tous les copropriétaires (terrain, les clôtures séparatives et moyennes vers les propriétés voisines ; les parkings communs numéros 6 et 13, haies périmétriques vers les propriétés voisines et à front de la voirie, zones de recul, accès vers les entrées communes, zones de verdure destinées à l'agrément, cette énonciation étant purement énonciative et non limitative) ;

b) les frais d'administration ;

c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes à l'usage commun de tous les copropriétaires ;

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

e) les indemnités dues par la copropriété ;

f) les frais de reconstruction de tout ou partie des parties communes générales détruites.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotités dont il dispose dans l'ensemble de la copropriété. Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Sont considérées comme **charges communes particulières** :

- les dépenses faites dans l'intérêt exclusif 1) de l'ensemble du Bloc B ; 2) de la colonne gauche du bâtiment du Bloc B ; 3) de la colonne droite du bâtiment du Bloc B ; 4) des allées carrossables et accès vers les garages et parkings des Blocs A et B ; 5) de l'aire de manœuvre des sous-sols du Bloc B ; 6) de l'allée carrossable en façade du Bloc B ; qui sont

à la charge exclusive des copropriétaires et propriétaires de ces lots privatifs comme stipulés ci-avant à la Section 1 du Chapitre I;

Frais d'entretien pour l'ascenseur

Les frais relatifs à l'entretien courant et les grosses réparations de l'ascenseur de la colonne de gauche seront répartis entre les propriétaires ou occupants de la dite colonne ayant l'usage de l'ascenseur, en ce compris les propriétaires ou occupants de garages et parkings situés au sous-sol du Bloc B qui auraient l'usage de l'ascenseur pour atteindre leur appartement.

Une clef de répartition des quotités spéciales pour l'ascenseur sera établie par le Syndic de l'immeuble en fonction de l'utilisation de l'ascenseur par les propriétaires et occupants des appartements et des parkings et/garages.

Les propriétaires/occupants des appartements situés au rez-de chaussée de l'immeuble **ne participent pas** aux frais d'ascenseur, sauf s'ils sont propriétaire/occupant d'un garage ou d'une cave au sous-sol et si la porte d'entrée de leur appartement est située dans l'aile disposant d'un ascenseur.

Charges communes de fonctionnement

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires en fonction de leurs droits dans les parties communes, sauf indication contraire dans le présent règlement de copropriété en ce qui concerne les charges communes particulières.

Telles sont les dépenses d'eau et d'électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les factures d'une société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier communs, matériel pour les ordures, ustensiles et fournitures nécessaires au bon entretien des immeubles, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, la correspondance; les frais d'éclairage des parties communes générales (à l'exception des frais d'éclairage dont question ci-avant sous la section 9), etcaetera...

Article 10.- Consommations individuelles

Les redevances et consommations individuelles d'eau et d'électricité et tous frais relatifs à ces services, sont payés et supportées par chaque propriétaire.

Article 11.- Impôts

A moins que les impôts relatifs au complexe ne soient directement établis par le pouvoir fiscal sur chaque lot privatif, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotités de

copropriété dans l'immeuble.

Article 12.- Responsabilité civile

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et, d'une façon générale, toutes les charges en dérivant se répartissent suivant les quotités de copropriété afférentes à chaque lot pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient exercer contre ceux dont la responsabilité personnelle serait engagée, tiers ou copropriétaires.

Article 13.- Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes par son fait personnel, ou celui de son locataire ou occupant, il devrait supporter seul cette augmentation. Ne contribueront, toutefois, aux honoraires de l'avocat de l'association qui procède contre un copropriétaire, que les autres copropriétaires à l'exclusion du premier.

Article 14.- Recettes au profit des parties communes

Dans le cas où des recettes communes seraient réalisées à raison des parties communes, elles resteront acquises à l'association.

Article 15.- Modification de la répartition des charges.

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-vingtièmes des voix de tous les copropriétaires peut décider de modifier la répartition des charges communes, tant particulières que générales.

Tout copropriétaire peut également demander au juge de modifier le mode de répartition des charges si ce mode lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de la répartition s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à une partie quelconque de l'ensemble.

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic devra établir, dans le mois d'une telle décision ou d'un tel jugement, un nouveau décompte pour la prochaine assemblée, sans que ce décompte puisse comprendre une période excédant cinq ans.

Ce décompte devra être approuvé par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

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

Ces paiements devront s'effectuer, sans intérêts, dans les deux mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé le nouveau décompte.

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

Article 16.- Cession d'un lot.

1. En cas de transmission de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir, par lettre recommandée, du syndic de l'association, l'état :

1° du coût des dépenses non voluptuaires de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection, décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

2° des frais liés à une acquisition de parties communes, décidée par l'assemblée générale avant la date de la transmission mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

3° des dettes certaines dues par l'association à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

Sans préjudice aux conventions particulières entre ancien et nouveau propriétaire en ce qui concerne la contribution à la dette, le nouveau copropriétaire supporte le montant de ces dettes ainsi que les charges ordinaires concernant la période postérieure à la date de la transmission.

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

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes; le décompte en est établi par le syndic;

2° la quote-part correspondant au lot cédé dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

On entend par "**fonds de roulement**", la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais d'éclairage des parties communes, les frais de gérance...

On entend par "**fonds de réserve**", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que les grosses réparations, la pose d'une nouvelle étanchéité de toiture, etc...

Les créances nées après la date de la transmission suite

à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association. L'assemblée générale des copropriétaires décidera souverainement de leur affectation.

Les appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date de la transmission resteront à charge du vendeur, sans préjudice aux conventions contraires dans l'acte de cession, en ce qui concerne la contribution à la dette.

Pour l'application du présent article :

- la date de la transmission est celle où la cession a acquis une date certaine conformément à l'article 1328 du Code civil, sans préjudice au droit de l'association, représentée par le syndic, d'invoquer la date du transfert effectif de la propriété si celle-ci ne coïncide pas avec la date certaine de la transmission. Le syndic devra en aviser le notaire instrumentant par pli recommandé dans les quinze jours francs de l'envoi de l'état dont question à l'article 577-11 paragraphe premier du Code civil. Ce délai est prescrit à peine de forclusion de l'association.

- le paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit l'envoi du décompte par le syndic.

Toutefois, si les charges périodiques sont clôturées annuellement, le décompte pourra être établi forfaitairement entre les parties sur base de l'exercice précédent.

TRAVAUX ET REPARATIONS

Article 17.- Généralités

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

Article 18.- Genres de réparations et travaux

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories:

- réparations urgentes;
- et - réparations non urgentes.

Article 19.- Réparations urgentes

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir demander l'autorisation à l'assemblée, et les copropriétaires ne peuvent jamais y mettre obstacle.

Sont assimilés à des réparations urgentes, tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, tels que ceux-ci sont définis dans le "Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments" (C.S.T.C.), la dernière édition de ce Guide devant être prise en considération.

Article 20.- Réparations ou travaux non urgents

Ces travaux doivent être demandés par le syndic ou par

des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotités et ils seront soumis à la plus prochaine assemblée générale.

Ils ne pourront être décidés qu'à une majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et seront alors obligatoires pour tous.

Article 21.- Servitudes relatives aux travaux

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs locaux privés (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretiens et nettoyages des parties communes; il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est jugé nécessaire.

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

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé entre un premier juillet et le trente-et-un août qui suit.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif soit au syndic, soit à un mandataire habitant le complexe, dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du syndic, de manière à pouvoir accéder aux locaux privés, si la chose s'avère nécessaire.

Tout contrevenant à cette disposition supporterait seul les frais supplémentaires résultant de sa carence.

Les copropriétaires devront supporter sans pouvoir exiger d'indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes ou privatives, qui seront décidées d'après les règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

De même, pendant toute la durée des travaux de la construction du bâtiment, les copropriétaires devront également supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs au cours des travaux de parachèvement aux parties communes ou privatives.

Les hommes de métier pourront donc avoir accès dans les parties où devront s'effectuer lesdits travaux et les matériaux à mettre en oeuvre pourront, pendant toute cette période, être véhiculés par les parties communes et privatives.

Si un copropriétaire fait effectuer ultérieurement des travaux d'une certaine importance, le syndic pourra exiger le

placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle ou tour.

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux ou autres seront nettement délimités par le syndic.

Le propriétaire maître de l'ouvrage sera tenu de remettre cet emplacement et ses abords en parfait état; en cas de carence, pendant plus de huit jours, le syndic aura le droit de faire procéder d'office et aux frais du copropriétaire concerné, aux travaux nécessaires, sans qu'il soit besoin d'une quelconque mise en demeure.

Les frais en seront supportés par le propriétaire défaillant.

DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL - ASSURANCES - RECONSTRUCTION

Article 22.- De la responsabilité en général

Les responsabilités pouvant naître du chef de l'immeuble, tant en ses parties communes que privatives, sans préjudice cependant à tous dommages résultant du fait de l'occupant, seront supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre des quotités de chacun, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires, par un voisin ou par un tiers quelconque.

Ces risques seront couverts par des assurances souscrites à l'intervention du syndic, dans la mesure et pour les montants fixés par l'assemblée générale, sans préjudice au montant supplémentaire dont tout copropriétaire peut réclamer l'assurance pour sa partie privative.

Le syndic devra faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables par les copropriétaires, dans la proportion des quotités de copropriété (sauf pour ce qui est de la prime afférente au montant supplémentaire sur parties privatives, cette dernière étant due au comptant par le propriétaire et/ou ses ayants-droit, seul(s) bénéficiaire(s) de cette assurance supplémentaire).

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours, quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer, si nécessaire, les actes correspondants, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, les signer valablement à leur place.

Article 23.- De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie

En vue de diminuer les possibilités de contestation, ainsi que de réduire les charges respectives d'assurance, les copropriétaires sont censés renoncer formellement entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre le syndic et le conseil de gérance, les locataires et tous

autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, à leur droit d'exercer un recours du chef de communication d'un incendie, né dans une partie quelconque de l'ensemble ou dans les locaux privatifs qu'il comprend, sauf, bien entendu, malveillance ou faute grave assimilée au dol. Les contrats d'assurance devront contenir cette stipulation d'abandon de recours.

Il en est de même des autres garanties de la police incendie et d'autres polices souscrites par le syndic, notamment en dégâts d'eaux, bris de vitres et autres risques connexes.

Les copropriétaires s'engagent à faire accepter ladite renonciation par leurs locataires et occupants, à quelque titre que ce soit, sous peine d'être personnellement responsables en cas d'omission.

A cet égard, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes conventions relatives à l'occupation des biens, la clause suivante :

"Le locataire (l'occupant) devra faire assurer ses objets mobiliers et les aménagements qu'il aura faits dans les locaux qui lui sont donnés en location, contre les risques d'incendie, de dégâts des eaux, d'explosion et de recours que les voisins pourraient exercer contre lui pour dommages matériels causés aux biens de ceux-ci.

" Ces assurances devront être contractées auprès de la même compagnie que celle qui assure la copropriété.

" Le locataire (l'occupant) devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ces assurances que du paiement des primes annuelles sur toute réquisition de la part du propriétaire.

" Les charges de redevance annuelle de ces assurances seront exclusivement à charge du locataire (occupant)

" Le locataire (l'occupant) renonce dès à présent, tant pour son compte que pour celui de ses ayants-droit, et notamment ses sous-locataires et/ou occupants éventuels et leur personnel, à tous recours qu'ils pourraient exercer contre le propriétaire, les autres copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le syndic, tous autres locataires et occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, et notamment du chef des articles 1386, 1719-3° et 1721 du Code civil, pour tous dommages qui seraient provoqués à ses propres biens et/ou à ceux d'autrui et qui se trouveraient dans les locaux occupés.

" Le locataire (l'occupant) informera la compagnie d'assurances de cette renonciation en la requérant d'en donner expressément acte au propriétaire."

Article 24.- Assurance proprement dite.

L'immeuble sera couvert contre les risques d'incendie,

la foudre, les explosions, les chutes d'avion, les dégâts d'ordre électrique, tempête et risques connexes par une ou plusieurs polices comportant au moins les garanties suivantes:

- a) le bâtiment, pour sa valeur entière de reconstruction,
- b) le recours des voisins,
- c) le chômage immobilier,
- d) les frais de déblai et de démolition,
- e) les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation.

Ces périls et garanties seront ainsi couverts à l'intervention du syndic, agissant pour compte de tous les copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminés par l'assemblée générale, tant pour les parties privatives que pour les parties communes par un seul et même contrat, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le conseil de gérance, les locataires et tous autres occupants du bâtiment et les membres de leur personnel respectif, à quelque titre que ce soit, sauf, bien entendu, malveillance ou faute grave assimilée au dol. Dans ce cas cependant, la déchéance éventuelle ne pourrait être appliquée qu'à la personne responsable et les assureurs conserveront leur droit de recours contre l'auteur responsable du sinistre.

Article 25.- A. De la responsabilité civile tiers (Immeuble-Jardin-)B. Bris de glace et dégâts des eaux - C. Personnel

A. Le syndic souscrira également pour le compte des copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, une police d'assurance, résiliable annuellement, couvrant la responsabilité des copropriétaires et du personnel à leur service ainsi que du personnel employé par l'association, pour les accidents causés aux copropriétaires, aux occupants de l'ensemble, aux personnes de passage et aux tiers quels qu'ils soient, à raison :

- soit du mauvais état ou du mauvais entretien de l'ensemble,

- soit pour toute autre cause imprévisible (chute de matériaux, de cheminées...) dont la responsabilité pourrait être mise à la charge de l'ensemble des copropriétaires ou de l'un d'eux.

B. Dans le cadre des dispositions ci-avant, le syndic souscrira également une police "bris de glaces" pour les parties communes ainsi qu'une police "dégâts des eaux", pour couvrir les dégradations au complexe, consécutivement à des fuites accidentelles, ruptures, engorgements de conduites, de

chenaux, de gouttières et de tous appareils à eau de l'ensemble, ainsi que les dégâts pour infiltrations d'eau de pluie à travers les toitures, plates-formes, façades, ...

C. Le personnel d'entretien sera assuré par le syndic conformément à la loi et la copropriété en paiera et supportera les primes.

Article 26.- Obligations des copropriétaires en matière d'assurances

Les décisions relatives aux montants des capitaux à assurer, à quel que titre que ce soit, ainsi que les clauses et conditions des polices à souscrire, seront décidées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix.

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

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il emploie, de son locataire, de l'occupant de son lot privatif ou, plus généralement, pour toute raison personnelle à ce copropriétaire, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 27.- Sinistres

En cas de sinistre, les indemnités allouées seront encaissées par le syndic et déposées en banque en un compte spécial.

Avant paiement ou utilisation aux fins de reconstruction des indemnités, le syndic exigera des divers copropriétaires la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires.

Le cas échéant, il appartiendrait au Syndic de faire intervenir les dits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

Article 28.- De l'utilisation des indemnités

L'utilisation des indemnités est réglée comme suit :

A. Si le sinistre est partiel et de moins de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction des bâtiments, le syndic emploiera 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 recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires qui seront tenus de s'acquitter dans les trois mois de l'appel leur adressé par le syndic.

A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux de 1,5 fois le taux légal en matière civile courront de plein droit et sans mise en demeure à l'expiration du délai, sur ce qui sera dû.

Toute somme encaissée sera versée par le syndic à un compte spécial.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis à l'association sauf décision différente de l'assemblée générale, prise à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

B. Si le sinistre est total, ou partiel à concurrence de plus de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires, n'en décide autrement, à la majorité des quatre/cinquièmes des voix en cas de reconstruction partielle, et à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, en cas de reconstruction totale.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts, au taux de 1,5 fois le taux légal en matière civile, courant de plein droit et sans mise en demeure à l'expiration dudit délai, sur ce qui sera dû.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic à un compte spécial.

L'ordre de commencer les travaux ne pourra être donné par le syndic que pour autant que l'assemblée générale des copropriétaires en ait décidé ainsi à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

La destruction même totale de l'ensemble n'entraîne pas par elle-même la dissolution de l'association. Si le complexe n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les parties communes seront partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs dans la copropriété, le tout sans préjudice aux droits des créanciers hypothécaires.

Article 29.- Des assurances particulières

A. Si des embellissements ont été effectués à leur propriété par des copropriétaires, il leur appartient de les assurer à leurs frais; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge de supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir jamais dans les frais de reconstruction dans l'état particulier d'embellissement.

B. Les copropriétaires qui estimeraient que l'assurance collective est contractée pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de prendre, pour leur compte personnel, une assurance complémentaire à la même compagnie, à condition

d'en supporter toutes les charges et primes.

Dans les deux cas A. et B., les copropriétaires concernés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être allouée par suite de cette assurance complémentaire.

Article 30.- Destruction de l'immeuble en raison de sa vétusté. Fin de l'indivision

En cas de destruction totale ou partielle de l'ensemble, pour une cause étrangère à celle d'un sinistre couvert par une assurance, ou encore parce que celui-ci aurait perdu, par vétusté, une part importante de sa valeur d'utilisation ou que la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires soit la démolition et la reconstruction de l'ensemble, ou la vente de l'ensemble dans son état, il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires de décider de cette reconstruction ou de la dissolution de l'association et de la vente pure et simple.

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 la moitié des quotités de copropriété.

En outre, la décision de démolir et de reconstruire le complexe ou encore de le vendre, ne pourra être prise qu'à l'unanimité des voix des copropriétaires.

CHAPITRE III. - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR
--

Article 31.- Portée - Modifications

Il est arrêté, pour tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire tant pour eux que pour leurs ayants-droit, à quel titre que ce soit.

Ce règlement pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées.

Ces modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux d'assemblée.

Ce règlement d'ordre intérieur est opposable selon les modalités énoncées à l'article 8 paragraphe 10.

SECTION I.- CONSEIL DE GERANCE - SYNDIC

Article 32.- Conseil de gérance

Le conseil de gérance est composé d'un président et d'un assesseur.

Tout membre du conseil de gérance empêché ou absent, peut donner, par écrit, par télégramme ou par fax, à un copropriétaire de son choix, délégation pour le représenter aux réunions du conseil et y voter en ses lieu et place.

Ces mandataires agiront en lieu et place de leurs mandants et sous la seule responsabilité de ces derniers, à l'égard des autres copropriétaires.

Le syndic du bâtiment pourra assister aux réunions du conseil de gérance, avec voix consultative.

Le conseil de gérance surveille la gestion du syndic et évalue, notamment, le caractère urgent ou indispensable des travaux et de leur exécution; il examine les comptes du syndic et fait rapport à l'assemblée.

Le conseil de gérance délibérera valablement si trois au moins de ses membres sont présents ou représentés.

Les décisions seront prises à la majorité absolue des voix des membres présents ou représentés.

En cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Les membres du conseil de gérance sont nommés pour un terme de trois ans, renouvelable.

Il devra être dressé procès-verbal des décisions prises; ce procès-verbal sera signé par ceux qui étaient présents à la réunion.

Article 33 - Nomination du syndic

Le syndic est élu et révoqué par l'assemblée générale qui fixe ses rémunérations.

L'assemblée générale pourra choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors de ceux-ci.

Si le syndic est un des copropriétaires et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures. Ce secrétaire pourra être rémunéré et ses émoluments seront fixés par l'assemblée.

Si le syndic est absent ou défaillant, le président du conseil de gérance remplit ses fonctions; si le président est lui-même absent ou défaillant, ces fonctions seront exercées par le membre présent du conseil de gérance le plus âgé, jusqu'au moment où un nouveau syndic est nommé ou que le syndic aura repris ses fonctions sans préjudice à la possibilité de désigner un syndic provisoire.

Le président ou son suppléant a les pouvoirs du syndic provisoire sans préjudice à toute décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.

Article 34.- Attributions du syndic

Le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance.

Il veillera au bon fonctionnement des appareillages communs de toute nature.

Il s'occupera des achats nécessaires et veillera à ce que la gestion soit faite de manière économique.

Il souscrira un contrat d'entretien pour tout élément commun qui nécessiterait un entretien régulier par des

spécialistes.

Le syndic engage, dirige et licencie les salariés de l'association, leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter les réparations urgentes.

Il assurera le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage, distribution d'eau, enlèvement des immondices, nettoyage des couloirs et autres parties communes).

Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectueront sous la surveillance du syndic ou d'un délégué technique désigné par lui.

Le syndic 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.

Le tout sous le contrôle et la surveillance du conseil de gérance.

Article 35.- Mandat du syndic

L'association délègue au syndic tous pouvoirs nécessaires à l'exercice de ses fonctions et prérogatives : il est chargé d'exécuter et de faire exécuter les décisions de l'assemblée, tant dans le cadre de la gestion journalière que de celui de l'administration de l'ensemble.

Le syndic engage l'association pour toutes les questions courantes concernant les parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices de l'eau, de l'électricité, de téléphone et de la télédistribution, des fournisseurs les plus divers, de toutes administrations etcaetera...

Le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques concernées.

Article 36.- Comptabilité

A. Provisions pour charges communes

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire paiera une provision pour les dépenses couvrant une période de **six mois**, fixée par estimation et proportionnelle aux quotités de copropriété du lot, le tout, sans préjudice au droit du syndic, d'adapter cette provision en fonction de l'évolution des coûts et de manière à atteindre, à tout moment, une couverture suffisante pour la période de six mois en cours.

Le syndic se chargera de réclamer cette provision à chaque propriétaire d'élément privatif de manière à constituer ainsi le fonds de roulement.

Le comparant réclamera le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout lot privatif lors de la signature de l'acte authentique d'acquisition. Ce premier acompte est fixé à **zéro euro neuf centimes (0,09€)** par cent millième de quotité du lot privatif.

Seule l'assemblée générale décide de tout ce qui concerne le fonds de réserve.

B. Paiement des charges communes

Les copropriétaires devront effectuer leurs paiements au syndic dans les trente jours de la date des invitations à payer. Le copropriétaire en défaut de paiement après un délai de trente jours encourra de plein droit et sans mise en demeure une indemnité de cinquante centimes pour cent par semaine de retard à dater de l'expiration dudit délai, sans préjudice à l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité sera portée de plein droit à un franc pour cent par semaine à compter du quinzième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée rappelant le paiement réclamé et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. Les indemnités versées seront affectées au fonds de réserve.

Les copropriétaires en défaut de payer pourront, en outre, être poursuivis judiciairement par le syndic, conformément à l'article 577-8 paragraphe 4, 6° du Code civil.

Le syndic pourra en outre réclamer toutes sommes complémentaires, fixées par l'assemblée générale conformément à la jurisprudence du canton ou à un éventuel barème national, pour rappels, mise en demeure et frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à un avocat. Il est d'ailleurs loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique pour assurer l'association contre les litiges qui pourraient survenir entre elle et les copropriétaires.

Aucun appel de fonds ne peut se compenser avec les fonds de roulement ou de réserve, lesquels doivent rester intacts.

C. Recouvrement des charges communes

Le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des droits de l'association.

A cette fin, il est autorisé :

a) à assigner un copropriétaire défaillant en paiement des sommes dues.

Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

Il ne devra justifier d'aucune autorisation spéciale envers les tribunaux ou les tiers.

b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant.

d) à réclamer aux copropriétaires, à titre de provision en proportion de leurs quotités dans l'immeuble, la quote-

part d'un défaillant dans les charges communes.

Tous et chacun des copropriétaires sont réputés adhérer à ces stipulations et marquer leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires ou occupants, la mise en application éventuelle des dispositions ci-avant.

D. Comptes annuels du syndic

Le syndic présente annuellement ses comptes à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge.

Ces comptes annuels seront clôturés en fin d'année comptable, dont la date est fixée au trente juin de chaque année.

Le syndic déterminera la quote-part de chaque copropriétaire dans ces comptes annuels, en créditant chacun d'eux des provisions qu'il a versées.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au Président du conseil de gérance et au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

L'assemblée des copropriétaires pourra décider, à la majorité absolue des voix, de toutes modifications au système de comptabilité défini ci-avant.

SECTION II. ASPECTS EXTERIEURS

Article 37.- Nettoyage

Le service de nettoyage des parties communes sera assuré à l'intervention du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus.

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

En cas d'absence ou de défaillance de tel personnel, le syndic prendra toute initiative pour le recrutement du personnel de remplacement et pour assurer un parfait état de propreté des parties communes et, notamment, des trottoirs, accès, halls d'entrée, cages d'escaliers, paliers, allée carrossable et aires de manoeuvre, couloirs, dégagements, locaux à poubelles, évacuation des ordures ménagères etc...

Chaque propriétaire d'un garage et d'un emplacement de parking est responsable et tenu de l'entretien de son garage et de son emplacement de parking.

Article 38.- Jardin

Pour les gros travaux et/ou réparations relatifs aux plantations communes à l'exclusion de celles se trouvant dans les jardins arrière attenants aux trois appartements du rez-de-chaussée, il appartiendra au syndic de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de jardin.

Les frais à en résulter feront partie des charges communes générales et seront répartis comme telles entre tous les copropriétaires.

Article 39.- Entretien et aspect des façades

Si les copropriétaires veulent mettre :

- 1) des rideaux aux fenêtres, ces derniers seront du type fixé par l'assemblée générale;
- 2) des persiennes, ces dernières seront du type et de la teinte fixés par l'assemblée générale;
- 3) des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront d'un modèle et de la teinte à fixer par l'assemblée générale.

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

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre dans l'immeuble, aux fenêtres, façades, terrasses et jardin, ni enseignes, ni réclames, ni affiches, garde-manger, linge et autres objets quelconques, à l'exception des plaques professionnelles qui peuvent être installées dans le hall d'entrée ou sur la façade, à l'emplacement désigné par le syndic ; et dont la dimension sera de vingt à trente centimètres de largeur, en ton laiton.

SECTION III.- ORDRE INTERIEUR.

Article 40.- Service des eaux

1) L'abonnement au service des eaux pour les parties communes, est souscrit par le syndic.

2) Chaque propriétaire souscrit ou renouvelle individuellement l'abonnement au service des eaux pour son lot privatif.

3) Les premières demandes d'abonnement peuvent être souscrites par le promoteur de l'ensemble, au nom des futurs copropriétaires.

Article 41. - Aspect - Tranquillité

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, les accès et aires de manoeuvre, la rampe carrossable, devront être maintenues libres à tout moment.

Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit. En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls. Il signifiera au contrevenant qu'il a procédé au déplacement de l'objet.

Dans les lots privatifs, 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 stabilité, la salubrité ou la sécurité de tout

ou partie de l'ensemble.

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus, ni secoués dans aucune partie de l'ensemble, en ce compris les toits, terrasses et balcons.

Les occupants pourront faire usage d'appareils ménagers mais de manière à ne pas troubler la tranquillité du bâtiment.

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

Il est strictement défendu d'utiliser, dans le bâtiment, des tuyaux d'amenée du gaz en matières sujettes à rupture; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans le complexe des chiens, chats et oiseaux non-divaguants.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal concerné, par simple décision du syndic.

Dans le cas où la tolérance est retirée, le fait de ne pas se conformer à la décision du syndic entraînera le contrevenant au paiement d'une indemnité fixée par le conseil de gérance, à titre de dommages-intérêts, par jour de retard, sans préjudice à toute autre sanction à ordonner par voie judiciaire.

Le montant de l'indemnité sera affecté au fonds de réserve.

Les meubles de toute dimension ainsi que tous matériaux devront être amenés dans les lots privatifs à l'aide d'élévateurs extérieurs. Les escaliers ne pourront être utilisées à cette fin que pour les objets de dimension réduite et que l'on porte d'un seul bras.

L'usage des parkings doit se faire avec le minimum d'inconvénient pour tous les copropriétaires et plus spécialement entre vingt-deux heures et sept heures du lendemain.

Il est interdit d'actionner les avertisseurs sonores et de stationner dans l'accès carrossable ou sur les aires de manoeuvre.

Les usagers auront à se conformer à la réglementation à dresser par le syndic quant à la signalisation dont seraient équipés les accès à l'immeuble dénommé « **La Résidence Corbais V- Bloc B.** ».

Aucun dépôt de carburant ou de tout autre produit inflammable n'est autorisé.

L'accès aux garages et emplacements de parking est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de jouissance dans « **La Résidence Corbais V- Bloc B.** » ou à leurs visiteurs.

Poubelles :

Il n'est pas prévu de local « poubelles » dans la mesure où ces lieux deviennent bien vite une source d'insalubrité. Il est loisible à chaque copropriétaire d'acheter une cave privative, ou un garage, pour y stocker ses sacs à ordures dans l'attente de leur ramassage par les services communaux.

Il est interdit de déposer des sacs à ordures ou des poubelles sur les emplacements de parking, ou de les empiler, des jours à l'avance, le long de la voirie.

SECTION IV.- MORALITE - TRANQUILLITE - DESTINATION DES LOCAUX

Article 42.- Mode d'occupation - profession libérale - bureaux

a) Généralités.

Les copropriétaires, locataires, personnel et autres occupants de l'ensemble, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir conformément à la notion juridique du "bon père de famille".

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

Tout bruit, tapage nocturne et diurne, de quelque nature que ce soit, susceptible de troubler la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements et autres locaux. De façon générale, les occupants ne devront en aucun cas causer un trouble de jouissance diurne ou nocturne par les sens, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toute autre cause, le tout compte tenu de la destination des bâtiments. »

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal; l'emploi d'instruments de musique, postes de radio, télévisions et chaînes de reproduction musicale est autorisé.

Toutefois, les occupants sont tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode, même temporairement, les autres occupants de l'immeuble, et ce sous peine de sanctions similaires à celles stipulées à l'article 41, à propos des animaux tolérés.

S'il est fait usage, dans le bâtiment, d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler la réception radiophonique des autres occupants.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les lots privatifs, à l'exception des petits moteurs incorporés aux appareils ménagers. Les machines à laver et autres appareils ménagers susceptibles de donner naissance à des vibrations devront être posés sur un dispositif empêchant la

transmission de ces vibrations.

Profession libérale - Bureaux

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

Toutefois, les professions libérales et les bureaux sont autorisés.

Tout surcoût au niveau des frais d'entretien des parties communes suite à un usage intensifié résultant de l'exercice d'une activité professionnelle sera à charge de l'appartement utilisé par l'activité professionnelle.

Tous jeux ou divagations d'enfants, sont interdits dans toutes les parties communes et, notamment, dans l'entrée des garages, les aires de manoeuvres, escaliers et halls d'entrée.

b) Transmission des obligations

Les baux et occupations concédés contiendront l'engagement des locataires ou occupants d'habiter le complexe conformément aux prescriptions du présent règlement, dont ils seront censés avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave, dûment constatée, les baux et concessions pourront être résiliés à la demande de l'association.

c) Location - Occupation

1.- Les biens privatifs ne peuvent être donnés en location ou à occuper qu'à des personnes honorables et solvables.

Les mêmes obligations s'imposent en cas de sous-location ou de cession de bail. Chaque copropriétaire ou locataire principal devra exiger un montant de trois mois de loyer à titre de garantie locative.

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

3.- Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic suivant les modalités prévues à l'article 8, paragraphe 10.

4.- Le syndic portera 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, le tout conformément à l'article 577-10 paragraphe 4 du Code civil.

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

Article 43.- Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de

l'assemblée des copropriétaires, de faire de la publicité dans l'immeuble.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages à l'exception des plaques professionnelles comme précisé à l'article 39 ci-avant.

Le comparant se réserve le droit de faire de la publicité et d'apposer toutes affiches qu'il jugera utiles sur les lots qui seront sa propriété et ce, jusqu'à la vente du dernier lot privatif restant lui appartenir.

L'annonce de la mise en vente ou en location d'un lot privatif, aux fenêtres de celui-ci et dans l'accès au bloc concerné, est autorisée tant qu'elle se réalise suivant l'usage des lieux et en ce qui concerne l'accès, à l'endroit désigné par le syndic.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée d'un appartement, ou sur le coté de celle-ci, une plaque du modèle admis par l'assemblée des copropriétaires, indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession.

Dans l'entrée du bâtiment, chacun des copropriétaires concernés disposera d'une boîte aux lettres; sur cette boîte aux lettres peuvent seuls figurer les nom et profession de son titulaire, ainsi que l'étage qu'il occupe; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée.

Article 44.- Emménagements et déménagements

Le syndic doit être prévenu, par écrit et au moins cinq jours à l'avance, de tout emménagement ou déménagement.

Des consignes sévères seront données par les occupants lors de leurs emménagement et déménagement, aux firmes spécialisées.

On signalera par écrit au Syndic les dégradations aux locaux communs, préexistants au passage des déménageurs. Faute de se conformer à cette obligation, les occupants intéressés pourront être rendus responsables de la situation constatée par le Syndic après le passage des déménageurs.

Les dégâts occasionnés aux parties communes, lors d'emménagement, déménagement ou transport quelconque par un copropriétaire, locataire, occupant, gens de service ou toute autre personne travaillant pour le compte d'un copropriétaire, sont à la charge exclusive de celui-ci.

Il est strictement interdit d'utiliser l'ascenseur pour les déménagements, sauf dérogation écrite à titre exceptionnel par le syndic.

Article 45.- Caves - Garages et emplacements de parking

La propriété et la jouissance des caves, des garages et des emplacements de parking sont réglés à la section 6. du chapitre I des statuts de copropriété.

Article 46.- Divers

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

SECTION V.- REPARTITION DES FRAIS D'EAU ET D'ELECTRICITE

Article 47.- Chauffage

Chaque appartement disposera d'une installation privée de chauffage.

Article 48.- Eau

Chaque appartement privatif est pourvu d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par son occupant.

Les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par son propriétaire ou son occupant.

La consommation d'eau pour les communs et celles non visées au précédent alinéa relève d'un compteur commun.

Les frais de ces consommations, de même que la redevance de location des compteurs seront répartis entre les propriétaires au prorata des quotités indivises qu'ils détiennent dans les parties communes, sauf au syndic à établir des compteurs de passage dont la consommation sera imputée aux consommateurs effectifs.

Article 49.- Electricité

L'immeuble est pourvu d'un compteur d'électricité pour l'éclairage des parties communes, pour le fonctionnement des appareils d'entretien et d'un compteur électrique spécifique pour l'ascenseur.

La consommation totale enregistrée par ce compteur, de même que la redevance de location constitueront une charge commune particulière à répartir entre les copropriétaires de « **La Résidence Corbais V - Bloc B** » concernés au prorata des quotités attribuées à chacun d'eux dans ces charges.

Chaque lot privatif doit être pourvu d'un compteur enregistrant la quantité privative d'électricité consommée par ses occupants.

Les redevances de location de ce compteur et les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement par ses occupants.

SECTION VI.- DIFFERENDS

Article 50 .- Règlement des différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants du bâtiment concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance de conciliation à laquelle doit être soumis le litige.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige perdure, il sera porté devant le conseil de gérance et si besoin en est devant l'assemblée générale, toujours en instance de conciliation.

Si le désaccord perdure encore, on aura recours au juge compétent.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, et notamment, en cas de difficulté concernant l'interprétation du règlement de copropriété ou d'ordre intérieur, le litige sera porté devant le conseil de gérance et si besoin en est, devant l'assemblée générale, encore et toujours en instance de conciliation.

Si un accord est atteint, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, on aura recours au juge compétent.

En cas de litige opposant l'assemblée générale (s'entendant de la majorité absolue de ses membres), à un ou plusieurs copropriétaires, tous les frais de procédure et de justice et les frais d'expertise, avancés par le syndic agissant pour compte de l'assemblée générale, seront supportés exclusivement par la partie succombante. Chaque partie supportera les honoraires de son avocat.

Article 51.- Conservation et diffusion des documents

Un exemplaire des présents statuts contenant le règlement d'ordre intérieur sera remis à chaque intéressé mais à ses frais.

Les présents statuts et règlement seront obligatoires pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, dans le bâtiment, un droit de quelque nature que ce soit, ainsi que pour leurs héritiers, ayants-droit ou ayants-cause à un titre quelconque.

Les actes et documents conférant un droit quelconque sur les biens décrits ci-dessus devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ces statuts et règlement et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être titulaire d'un droit quelconque sur une partie quelconque de l'ensemble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une partie quelconque de l'ensemble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction dans l'arrondissement judiciaire de Nivelles, faute de quoi, ce domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble lui-même.

Article 52.- Renvoi au Code civil

L'association et les copropriétaires sont également soumis aux dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil. En conséquence, toute disposition des statuts qui contreviendrait à ces dispositions légales doit être réputée non-écrite.

CHAPITRE IV. - DIVERS - DISPOSITIONS FINALES

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par le comparant en son siège indiqué ci-dessus.

Arbitrage

La compétence du juge de paix ne fait nullement obstacle à la possibilité, en cas de litige, de recourir à l'arbitrage.

Destination des lieux

A l'exclusion des garages et des emplacements de parking et dont la destination résulte de leur nature même, les diverses entités privatives, telles qu'elles sont décrites ci-dessus et résultent du plan ci-annexé, sont destinées, principalement, à usage d'habitation. Cet usage n'est pas exclusif d'une activité professionnelle, comme précisé ci-avant, le tout sans préjudice aux autorisations administratives qui s'imposeraient.

Droit d'écriture

Un droit d'écriture de cinquante euros (50 €) sera payé sur déclaration par le notaire détenteur de la minute, nommé en tête.

Récapitulation des annexes au présent acte

- une copie du permis d'urbanisme délivré pour la Résidence Corbais V - Bloc B et l'immeuble construit sur la propriété voisine étant « La Résidence Corbais IV - Bloc A'.
- le plan,
- le cahier des charges avec description technique des travaux,

Dont acte.

Fait et passé à Schaerbeek-Bruxelles, en notre étude.

Lecture intégrale et commentée faite, le comparant a signé, ainsi que nous, notaire.

Suivent les signatures.

Annexes

« Enregistré quarante-deux rôles trois renvois au 1^{er} bureau de l'Enregistrement de Schaerbeek le 17 décembre 2009 volume 5/70 folio 72 case 17. Reçu : vingt-cinq euros. Le Receveur a.i. (signé) J. MODAVE. »

" La Résidence Corbais V - Bloc B"

STATUTS

TABLE DES MATIERES

	Pge
Exposé préliminaire	
Description du bien	2
Origine de propriété	2
Description projet	4
Permis d'urbanisme	4
Division Horizontale de l'immeuble - Réquisition	5
CHAPITRE I - DIVISION DE L'IMMEUBLE « La Résidence Corbais V - Bloc B » (ACTE DE BASE)	
Définition et portée des statuts	5
Définition et portée du règlement d'ordre intérieur	6
Section 1. Division proprement dite	6
Section 2. Propriété privative et copropriété indivise	8
Principe général de base	8
Division des parties communes et générales	8
Section 3. Description des lots privatifs et attribution (quotités particulières et générales	16
Section 4. Définition des parties privatives	29
Section 5. De la jouissance des parties privatives	30
Section 6. Limites de la jouissance des parties privatives	
Harmonie	31
Location	31
Caves	32
Garages - emplacements de Parking	32
Avertissement	32
Terrasses	33
Air conditionné/Paillasson/barbecues/Volets	34
Section 7. Transformations	34

Section 8. Détermination des parties communes	35
Section 9. Description des parties communes	37
1. Sol	37
2. Gros murs	37
3. Murs intérieurs séparant des lots privés	37
4. Murs séparant locaux privés et parties communes	37
5. Murs intérieurs d'un lot privé	37
6. Haies et clôtures	37
7. Revêtements et enduits des murs	37
8. Plafonds et planchers - Gros oeuvre	37
9. Revêtements et enduits des sols et plafonds	37
10. Cheminées	38
11. Toit	38
12. Façades	38
13. Fenêtres	38
14. Escaliers	38
15. Canalisations - Raccordements généraux	39
16. Electricité	39
17. Locaux à usage commun	39
18. Chauffage individuel	39
19. Antennes	40
Section 10. Servitudes conventionnelles ou par destination du père de famille	40
Conditions spéciales	41
Section 11. Réserve d'apporter éventuellement des modifications aux statuts	43
Section 12. Mandat	44
CHAPITRE II - ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES - RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ	
Article 1.- Dénomination - Siège	44
Article 2.- Composition	44
Article 3.- Dissolution - Liquidation	44
Article 4.- Patrimoine de l'association	45
Article 5.- Objet de l'association	45
Article 6.- Divisibilité entre copropriétaires	45
Article 7.- Actions en justice	46
Article 8.- Organes de l'association des copropriétaires	46
I. Assemblée générale des copropriétaires	46
1.- Pouvoirs	46
2.- Composition	46
3.- Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire annuelle	47
4.- Convocation	47
5.- Ordre du jour	48

6.- Constitution de l'assemblée	48
7.- Délibérations	48
a) Droit de vote	48
Vote sur les questions d'intérêt général	et
principes généraux	48
b) Quorum de présence - Seconde assemblée	49
c) Majorité absolue	49
d) Considérations pratiques	49
e) Procès-verbaux - Consultation	49
8.- Majorité spéciale - Unanimité	50
9.- Actions en justice	50
a) D'un copropriétaire	50
b) D'un occupant	51
10.- Opposabilité - Information	51
11.- Présidence - Conseil de gérance - Bureau -	
Feuille de présence	52
II. Du syndic	52
1.- Nomination	52
2.- Révocation - Délégation - Syndic provisoire	52
3.- Publicité	53
4.- Responsabilité - Délégation	53
5.- Pouvoirs	53
6.- Rémunération	55
7.- Démission	55

REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

Article 9.- Frais communs - frais d'entretien pour l'ascenseur:	57
Article 10.- Consommations individuelles	57
Article 11.- Impôts	57
Article 12.- Responsabilité civile	57
Article 13.- Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire	58
Article 14.- Recettes au profit des parties communes	58
Article 15.- Modification de la répartition des charges	58
Article 16.- Cession d'un lot	59

TRAVAUX ET REPARATIONS 54

Article 17.- Généralités	60
Article 18.- Genres de réparations et travaux	60

Article 19.- Réparations urgentes	60
Article 20.- Réparations ou travaux non urgents	60
Article 21.- Servitudes relatives aux travaux	61
DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL - ASSURANCES - RECONSTRUCTION	
Article 22.- De la responsabilité en général	62
Article 23.- De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie	62
Article 24.- Assurance proprement dite	63
Article 25.- A. De la responsabilité civile tiers (Immeuble-Jardin -)	64
B. Bris de glace et dégâts des eaux - C. Personnel	
Article 26.- Obligations des copropriétaires en matière d'assurances	64
Article 27.- Sinistres	65
Article 28.- De l'utilisation des indemnités	65
Article 29.- Des assurances particulières	66
Article 30.- Destruction de l'immeuble en raison de sa vétusté	67
CHAPITRE III - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR	
Article 31.- Portée - Modifications	67
SECTION I. - CONSEIL DE GERANCE - SYNDIC	
Article 32.- Conseil de gérance	67
Article 33.- Nomination du syndic	68
Article 34.- Attributions du syndic	68
Article 35.- Mandat du syndic	69
Article 36.- Comptabilité	69
A. Provision pour charges communes	
B. Paiement des charges communes	69
C. Recouvrement des charges communes	70
D. Comptes annuels du syndic	70
SECTION II. - ASPECTS EXTERIEURS	
Article 37.- Nettoyage	71
Article 38.- Jardins	71
Article 39.- Entretien et aspect des façades	71
SECTION III. - ORDRE INTERIEUR	
	72

Article 40.- Service des eaux	72
Article 41.- Aspect - Tranquillité	72
SECTION IV. - MORALITE - TRANQUILLITE - DESTINATION DES LOCAUX	74
Article 42.- Mode d'occupation	74
a) Généralités - profession libérale-bureau	74
b) Transmission des obligations	75
c) Location	75
Article 43.- Publicité	75
Article 44.- Emménagements et déménagements	76
Article 45.- caves garages et emplacements de parking	76
Article 46.- Divers	76
SECTION V. - REPARTITION DES FRAIS D'EAU ET D'ELECTRICITE	76
Article 47.- Chauffage	77
Article 48.- Eau	77
Article 49.- Electricité	77
SECTION VI - DIFFERENDS	77
Article 50.- Règlement des différends	77
Article 51.- Conservation et diffusion des documents	78
Article 52.- Renvoi au Code civil	78
CHAPITRE IV - DIVERS - DISPOSITIONS FINALES	78
Election de domicile	78
Arbitrage	79
Destination des lieux	79
TABLES DE MATIERES	74
ANNEXES	