

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

"VAL DE WOLUWE »

Siège : à WOLUWE SAINT LAMBERT, avenue Marcel Thiry

S T A T U T S D E L ' I M M E U B L E et

R E G L E M E N T D ' O R D R E I N T E R I E U R

L'AN DEUX MILLE TROIS,

Le vingt sept octobre

Devant Nous, Eric **Wagemans**, Notaire résidant à Saint Gilles-
Bruxelles,

A COMPARU :

La société anonyme **J.M. CONSTRUCTION S.A.**, ayant son siège social à Bruxelles, avenue Louise 287, immatriculée au registre du commerce de Bruxelles sous le numéro 379.950 et à la TVA sous le numéro 413.662.141, société constituée sous la dénomination "Mattson Construction" suivant acte reçu par le Notaire Francies-Omer Huylebrouck, à Bruxelles, substituant le Notaire Jean-Claude Stallaerts, à Saint Josse ten Noode, le cinq novembre mil neuf cent septante trois, publié aux annexes au Moniteur Belge du premier décembre suivant sous le numéro 3492-5; dont les statuts ont été modifiés en dernier lieu suivant procès-verbal dressé par le Notaire Eric Wagemans, soussigné, le vingt et un avril mil neuf cent nonante neuf, publié par extrait aux annexes au Moniteur Belge du huit mai suivant sous le numéro 990508-119.

Ici représentée par Monsieur Sten Anders Jonsson, ingénieur civil, demeurant à Woluwé-Saint-Pierre, rue Jean Deraeck 48.

Comparant dont l'identité est établie au vu de sa carte d'identité, agissant en vertu d'une procuration, reçue par le Notaire Wagemans soussigné le onze février deux mille deux dont une expédition est restée annexée à un acte de statuts d'immeuble reçu par le Notaire soussigné le premier juillet deux mille trois, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le neuf juillet deux mille trois sous la référence 051-T-09072003-07178, ladite procuration conférée conformément à l'article 12 des statuts de la société par deux administrateurs.

Laquelle comparante, représentée comme il est dit, nous a exposé ce qui suit :

I. La comparante est propriétaire du bien suivant :

**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT (première division,
article 13733**

Un terrain sis avenue Marcel Thiry contenant en superficie suivant titre et mesurage quarante huit ares cinquante trois centiares, cadastré suivant extrait cadastral récent section A numéro 8/X pour quarante huit ares cinquante trois centiares, étant suivant titre pris dans une plus grande parcelle laquelle était cadastrée section A numéro 8V et partie du numéro 20/Z,

étant en outre le lot 2 du lotissement approuvé par le Collège des Bourgmestres et Echevins de la Commune de Woluwé-Saint-Lambert en date du sept août deux mille un sous la référence d'Urbanisme numéro 583.

II. Le Collège des Bourgmestres et Echevins de la Commune de Woluwé-Saint-Lambert a accordé le huit juillet deux mille trois sous le numéro 17.247 un permis d'urbanisme concernant les constructions à ériger sur le terrain prédécrit.
Une copie certifiée conforme de ce permis d'urbanisme demeurera ci-annexée.

III. L'objet du présent acte est de dresser les statuts et le règlement d'ordre intérieur de l'immeuble se composant du terrain prédécrit et des constructions à édifier sur ce terrain, lequel immeuble sera dénommé « **Val de Woluwé** ».

Cet immeuble dont les entrées seront sises du côté de l'avenue Marcel Thiry, sera constitué de quatre noyaux dénommés ci-après et dans les plans ci-annexés :

- Noyau A, à l'extrême gauche de l'immeuble en le regardant depuis l'avenue Marcel Thiry ;
- Noyau B, étant le deuxième noyau en partant de la gauche de l'immeuble et en le regardant depuis l'avenue Marcel Thiry ;
- Noyau C, au milieu de l'immeuble en le regardant depuis l'avenue Marcel Thiry ;
- Noyau D, à droite de l'immeuble en le regardant depuis l'avenue Marcel Thiry.

Ceci exposé, la comparante nous a requis d'acter authentiquement ce qui suit :

L'immeuble "**Val de Woluwé**" ci-après décrit est placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée 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.

Cet immeuble se trouve ainsi divisé en fonds distincts ayant chacun comme accessoire inséparable un certain nombre de quotités dans le terrain et les parties communes.

Dans le but d'opérer cette division, la comparante a établi les statuts de la copropriété de l'immeuble ayant notamment pour objet de déterminer les droits de propriété et de copropriété, la manière dont les parties communes seront gérées et la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes.

Ces statuts comportent deux parties :

Titre I : Acte de base

Titre II : Règlement de copropriété

Ces dispositions et les servitudes qui en dépendent s'imposent à tous les copropriétaires et titulaires de droits réels actuels ou futurs et seront opposables aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques de la situation de

l'immeuble.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, et même les baux et concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance des présents statuts de la copropriété et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent de ces statuts et des décisions des assemblées générales des copropriétaires modifiant lesdits statuts.

Les modifications aux présents statuts de la copropriété de l'immeuble doivent être constatées par acte notarié soumis à la transcription lorsqu'ils concernent les deux parties des statuts soit "Acte de Base" et "Règlement de copropriété".

La comparante a en outre établi un règlement d'ordre intérieur, repris après les statuts de l'immeuble sous le Titre III, relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, Ce règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine. Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à leurs cessionnaires.

Elles résultent des délibérations régulières des assemblées générales et elles sont consignées dans le registre reprenant les procès-verbaux de ces assemblées.

La comparante nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants :

- 1.un plan reprenant le sous-sol niveau moins deux (caves);
- 2.un plan reprenant le sous-sol niveau moins un (parkings);
- 3.un plan général du rez-de-chaussée des quatre noyaux, reprenant également l'implantation et les abords
- 4.un plan reprenant le rez-de-chaussée du Noyau A ;
- 5.un plan reprenant le rez-de-chaussée du Noyau B;
- 6.un plan reprenant le rez-de-chaussée du Noyau C;
- 7.un plan reprenant le rez-de-chaussée du Noyau D
- 8.un plan type général reprenant les premier, deuxième et troisième étages des quatre noyaux;
- 9.un plan type reprenant les premier,deuxième et troisième étages du Noyau A;
- 10.un plan type reprenant les premier, deuxième et troisième étages du Noyau B;
- 11.un plan type reprenant les premier, deuxième et troisième étages du Noyau C;
- 12.un plan type reprenant les premier, deuxième et troisième étages du Noyau D;
- 13.un plan type général reprenant le quatrième étage des quatre noyaux ;
- 14.un plan type général reprenant le cinquième étage (partiel aux noyaux A et D) ;
- 15.un plan reprenant le quatrième et le cinquième étages du Noyau A (duplex bas et haut);
- 16.un plan reprenant le quatrième étage du Noyau B;

- 17.un plan reprenant le quatrième étage du Noyau C ;
- 18.un plan reprenant le quatrième et le cinquième étage du Noyau D (duplex bas et haut).

Soit au total dix huit plans.

Ces plans, certifiés conformes au permis d'urbanisme, ont été établis par la société privée à responsabilité limitée **A.R.E. Architecture et Environnement**, ayant son siège social à 1020 Bruxelles, Boulevard Emile Bockstael 156-162, représentée par Monsieur Patrice Croizette Desnoyers, architecte inscrit à l'Ordre des Architectes du Brabant.

Ces plans demeureront ci-annexés.

SERVITUDES

1.La division de l'immeuble, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs d'un état de choses qui constituerait une servitude si les lots appartenaient à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à des propriétaires différents; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code civil.

Il en est ainsi notamment :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre;
- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires, gaz, électricité, téléphone, etcaetera) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au dessus de celui-ci;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre, que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

2.Un chemin piétonnier reliant l'avenue Marcel Thiry à l'avenue des Dix Arpents traverse le terrain prédécrit. Pour conserver ce chemin, le terrain prédécrit est grevé d'une servitude de passage, perpétuelle et gratuite, dont le tracé se trouve repris entouré d'un hachuré noir sur les deux plans ci-annexés.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

A titre transitoire, et pour assurer une mise en place harmonieuse des organes de la copropriété, il est prévu que:

- 1.la première assemblée générale des copropriétaires sera réunie par la comparante qui en assurera la présidence;
- 2.le premier syndic sera choisi par la comparante aux conditions d'usage jusqu'au jour de la première assemblée;
- 3.les polices d'assurance souscrites par la comparante seront maintenues jusqu'à leur terme;
- 4.le syndic désignera la personne ou société chargée de l'entretien des communs de l'immeuble.

Cet exposé fait, la comparante nous a requis d'acter l'acte de base et le règlement de copropriété ainsi que le règlement d'ordre intérieur.

T I T R E I : A C T E D E B A S E

I. DESCRIPTION DES BIENS :

Commune de Woluwé-Saint-Lambert (première division, article 13733).

Un immeuble à appartements sis avenue Marcel Thiry comprenant :

1.les constructions érigées ou à ériger;
2.le terrain, contenant en superficie suivant titre et mesurage quarante huit ares cinquante trois centiares, cadastré anciennement suivant titre, comme faisant partie d'une plus grande parcelle, section A numéro 8/V et partie du numéro 20/Z, cadastré actuellement, suivant extrait cadastral récent, section A numéro 8/X pour quarante huit ares cinquante trois centiares.

Telles que ces constructions et terrain sont plus amplement décrits aux plans ci-annexés.

II. ORIGINE DE PROPRIETE TRENTENAIRE

La société comparante est propriétaire du bien prédécrit savoir :

-les constructions pour les ériger à ses frais;
-le terrain, pour l'avoir acquis, sous plus grande contenance, de a. Madame Anita Philip **Pint**, épouse de Monsieur William Muls, à Kortenberg-Everberg, b.Madame Nadine Seraphina Cyrille **Pint**, épouse de Monsieur Marc Maertens, à Kampenhout, et c.Madame Peggy Antoinette Henri **Pint**, épouse de Monsieur Marc De Keyzer, à Zaventem, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Martine Robberechts, à Zaventem, et le Notaire Wagemans soussigné le vingt trois octobre deux mille un, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le seize novembre suivant sous la référence 051-T-16/11/2001-10452.

Mesdames Anita, Nadine et Peggy **Pint** en étaient elles-mêmes propriétaires savoir :

-partie (anciennement cadastrée section A numéro 20/V) pour l'avoir acquise de a) Madame Rachella **Liens**, épouse de Monsieur Hendrik Smets, à Evere, b) Madame Isabella **Heulaerts**, veuve de Monsieur Joannes Liens, à Evere, c)Monsieur Antoine Louis **Liens**, époux de Madame Simonne Janssens, à Evere, d) Monsieur August Clément **Bulinckx**, veuf de Madame Mariette Vanderpelen, à Machelen-Diegem, e) Monsieur Georges Jozef **Bulinckx**, époux de Madame Josée Hernalsteen, à Zaventem-Sterrebeek, f) Monsieur Pieter Jozef **Bulinckx**, époux de Madame Maria de la Pas Verdes-Verdes, à Bruxelles, b) Madame Elisabeth **Bulinckx**, épouse de Monsieur Julien De Busscher, à Houthalen, et h) Madame Irène Marie Marguerite **Vanhecke**, veuve de Monsieur Jozef Liens, à Evere, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Robberechts, prénommée, le vingt huit septembre mil neuf cent nonante deux transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt deux octobre suivant volume 8462 numéro 16.

Originellement, la dite partie appartenait à Madame Marie **Liens** veuve de Monsieur Jean Verdeyen et ce depuis plus de trente ans à compter des présentes.

Madame Marie **Liens** est décédée à Schaerbeek le trois novembre mil neuf cent septante quatre. Suite à son testament authentique reçu par le Notaire Van den Eynde, à Saint Josse ten Noode, le vingt neuf mai mil neuf cent soixante et un, sa succession a été recueillie par a) Monsieur Antoon **Liens**, veuf de Madame Joanna Moyson, b) Madame Rachella **Liens** prénommée, c) Monsieur Petrus Joannes **Liens** époux de Madame Isabella Heulaerts, d) Monsieur Jozef Maria Albrecht **Liens**, époux de Madame Irène Marie Van Hecke, e) Monsieur Hendrik **Bulinckx** veuf de Madame Leonia Maes, chacun pour un/cinquième en pleine propriété.

Monsieur Hendrik **Bulinckx** prénommé est décédé à Schaerbeek le vingt cinq juillet mil neuf cent septante sept. Sa succession a été recueillie par ses quatre enfants étant a) Monsieur August **Bulinckx**, b) Monsieur Georges **Bulinckx**, c) Monsieur Pieter **Bulinckx** et d) Madame Elisabeth **Bulinckx**, tous prénommés.

Monsieur Antoon **Liens** est décédé à Bruxelles le trois mars mil neuf cent quatre vingt. Suite à son testament authentique dicté au Notaire Demuylder, à Etterbeek, le vingt sept mars mil neuf cent septante quatre, sa succession a été recueillie par Monsieur Petrus Joannes **Liens** prénommé pour deux/tiers en pleine propriété et à Monsieur Jozef Maria Albrecht **Liens** prénommé pour un/tiers en pleine propriété.

Monsieur Petrus **Liens** prénommé est décédé à Evere le dix novembre mil neuf cent quatre vingt quatre. Les époux Liens-Heulaerts étaient mariés sous le régime de la communauté universelle en vertu de leur contrat de mariage reçu par le Notaire Marescaux, à Anderlecht le quatre août mil neuf cent trente trois, ledit contrat contenant attribution de la communauté en faveur du conjoint survivant pour la moitié en usufruit et la moitié en pleine propriété et une donation de la plus grande quotité disponible de la succession. La succession de Monsieur Petrus **Bulinckx** a été recueillie par son épouse survivante Madame Isabella **Heulaerts** prénommée pour moitié en pleine propriété et moitié en usufruit et par son fils Monsieur Antoine Louis **Liens** prénommé pour moitié en nue propriété.

Monsieur Jozef **Liens** prénommé est décédé à Evere le vingt trois mars mil neuf cent nonante. Les époux Liens-Van Hecke prénommés étaient mariés sous le régime de la communauté universelle en vertu de leur contrat de mariage reçu par le Notaire Dewael, à Anderlecht, le vingt trois mars mil neuf cent quarante huit, lequel contrat contenait attribution de la communauté en pleine propriété en faveur de l'époux survivant et une donation en faveur de l'époux survivant de la plus grande quotité disponible de la succession.

La succession de Monsieur Jozef **Liens** a été recueillie par son épouse survivante Madame Irène **Van Hecke** prénommée.

En conséquence, ladite partie appartenait à :

- Madame Rachella **Liens** prénommée pour un/cinquième en pleine propriété ;
- Madame Isabella **Heulaerts** prénommée pour un/quart en pleine

propriété et un/douzième en usufruit ;
-Monsieur Antoine **Liens** prénommé pour un/douzième en nue propriété ;
-Madame Irène **Vanhecke** prénommée pour un quatre/quinzièmes en pleine propriété ;
-Monsieur August **Bulinckx** prénommé pour un/vingtième en pleine propriété ;
-Monsieur Georges **Bulinckx** prénommé pour un/vingtième en pleine propriété ;
-Monsieur Pieter **Bulinckx** prénommé pour un/vingtième en pleine propriété ;
-Madame Elisabeth **Bulinckx** prénommée pour un/vingtième en pleine propriété ;
lesquels ont ensemble vendu la dite partie à Mesdames nita, Nadine et Peggy **Pint** comme dit ci-dessus.

-l'autre partie (anciennement cadastrée section A partie du numéro 8/V) pour l'avoir reçue suite à une donation faite par leur grand-mère Madame Anaïs Marie **De Sutter**, veuve de Monsieur Cyrille Joseph Vanpachtenbeke, à Woluwé-Saint-Lambert, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Daniel Gérard, à Bruxelles, le quinze juin mil neuf cent quatre vingt sept, transcrit au cinquième bureau des hypothèque sà Bruxelles le trois septembre suivant volume 7170 numéro 19.

Dans l'acte de vente susvanté du vingt trois octobre deux mille un, était intervenue Madame Anaïs De Sutter prénommée laquelle avait expressément renoncer à son droit de révocation de la donation et avait donné son accord sur la dite vente.

A l'origine la dite partie appartenait, et ce depuis plus de trente ans à compter des présentes, à la communauté réduite aux acquêts ayant existé entre Monsieur Cyrille Joseph **Vanpachtenbeke** et son épouse Madame Anaïs **De Sutter** prénommée, suivant leur contrat de mariage reçu par le Notaire Jean Baptist De Cock, à Woluwé-Saint-Lambert, le quinze septembre mil neuf cent trente.

Monsieur Cyrille **Vanpachtenbeke** est décédé à Woluwé-Saint-Lambert le vingt neuf décembre mil neuf cent quatre vingt cinq. En vertu de l'article 2 du contrat de mariage susvanté, les biens de ladite communauté ont été attribués en totalité à l'épouse survivante Madame Anaïs De Sutter prénommée.

III. DESIGNATION ET DIVISION DU BIEN/ MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE ET DE L'INDIVISION FORCEE

L'immeuble qui est et sera érigé sur la parcelle de terrain ci-dessus décrite comprend, outre le terrain, deux niveaux de sous-sol, un rez-de-chaussée, quatre étages et un cinquième étage partiel, des toitures et des espaces verts, le tout dénommé "**Val de Woluwé**".

La comparante déclare vouloir placer ce bien sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée conformément aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que l'immeuble sera divisé sur base des plans et procès-verbal dont question ci-après :

-d'une part en parties privatives appelées « appartement » ou « appartement-duplex » ou « cave » ou « parking » ou « box fermé » et de manière générale « lot privatif », constituant chacun un lot privatif qui sera la propriété exclusive de chaque propriétaire;

-d'autre part en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en dix mille/dixmillièmes indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives, conformément à l'article 577-2 paragraphe 9 alinéa 2 du Code civil.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privés formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou pour cause de mort et de tous autres contrats. Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et exclusive, constituée par le lot privatif proprement dit, ainsi qu'une quote-part dans les parties communes en état de copropriété et indivision forcée.

En conséquence, chaque lot privatif formera une entité juridique dans le chef de son propriétaire, constitutive d'un ensemble indivisible avec comme accessoire inséparable la quote-part lui afférente dans les parties communes.

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

IV. DESCRIPTION DETAILLEE DU BIEN

1.Généralités

Ce bien comprend :

- une zone destinée à la bâtisse,
- une zone d'espace vert.

2.Détermination des parties privatives

Les parties privatives de l'immeuble érigé ou à ériger sur la zone destinée à la bâtisse sont définies ci dessous. Leur description se fait d'après les plans ci-annexés.

3. Description détaillée par niveau

Sous-sol niveau moins deux

Le sous-sol, au niveau moins deux, comprend :

a) parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives et notamment : les sas, dégagements et locaux techniques, les ascenseurs et leur cage, les escaliers et leur cage.

b) parties privatives :

- trente neuf caves** numérotées de quatre (04) à quarante deux (42).

Sous sol niveau moins un

Le sous-sol, au niveau moins un, comprend :

a) parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives et notamment : l'entrée en pente depuis et menant à l'avenue Marcel Thiry, les aires de manœuvre, les sas et dégagements, les ascenseurs et leur cage, les escaliers et leur cage, les locaux techniques notamment le local destiné aux poubelles, les locaux aux compteurs, le local vélo et le local pour poussettes ;

b) parties privatives :

-trois caves numérotées de un (01) à trois (03).

-quarante trois emplacements de parkings, box fermés ou double emplacements-box, numérotés de un(01) à quarante trois(43), soit :

-vingt six emplacements de parkings portant les numéros 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 42 et 43.

-onze box fermés portant les numéros 1, 2, 7, 13, 17, 18, 19, 26, 33, 40 et 41 ;

-six doubles emplacements-box portant les numéros 34, 35, 36, 37, 38 et 39.

REZ-DE-CHAUSSEE

Le rez-de-chaussée de l'immeuble comprend comme partie commune, outre les parties communes, parties communes à usage privatif et exclusif et parties privatives ci-dessous détaillées pour chaque noyau, l'entrée des parkings menant au sous sol.

Rez-de-chaussée Noyau A

Le rez-de-chaussée du Noyau A comprend :

a) parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives ou parties communes à usage privatif et exclusif et notamment l'entrée côté avenue Marcel Thiry, les hall et dégagement, l'escalier menant au sous sol et sa cage, l'ascenseur et sa cage, l'escalier menant aux étages et sa cage et les gaines techniques.

b) parties communes à usage privatif et exclusif : les jardins attenants respectivement à l'appartement A0-1 et à l'appartement A0-2 (jardins avant et arrière), faisant partie de l'immeuble prédécrit sont des parties communes mais à usage privatif et exclusif, de l'appartement qui leur donne accès.

c) parties privatives :

-l'**Appartement dénommé A0-1** sis à gauche de ce Noyau A en le regardant depuis l'avenue Marcel Thiry, comprenant: hall d'entrée, débarras, water-closet, salle de douche, trois chambres, salle de bain, débarras, cuisine et living donnant sur terrasse.

-l'**Appartement dénommé A0-2** sis à droite de ce Noyau A en le regardant depuis l'avenue Marcel Thiry, comprenant : hall d'entrée, water-closet, salle de douche, deux chambres, salle de bain, débarras, cuisine et living donnant sur terrasse.

Rez-de-chaussée Noyau B

Le rez-de-chaussée du Noyau B comprend :

a) parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives ou parties communes à usage privatif et exclusif et notamment l'entrée côté avenue Marcel Thiry, les hall et dégagement,

l'ascenseur et sa cage, l'escalier et sa cage et les gaines techniques.

b) parties communes à usage privatif et exclusif : les jardins (avant et arrière) attenants respectivement à l'appartement B0-1 et à l'appartement B0-2 ci-dessous décrits, faisant partie de l'immeuble prédécrit sont des parties communes mais à usage privatif et exclusif, de l'appartement qui leur donne accès.

c) parties privatives :

-l'**Appartement B0-1** sis à gauche de ce Noyau B en le regardant depuis l'avenue Marcel Thiry, comprenant : hall d'entrée, water-closet, salle de douche, deux chambres, salle de bains, débarras, cuisine et living donnant sur terrasse.

-l'**Appartement dénommé B0-2** sis à droite de ce Noyau B en le regardant depuis l'avenue Marcel Thiry, comprenant : hall d'entrée, water-closet, salle de douche, deux chambres, salle de bain, débarras, cuisine et living donnant sur terrasse.

Rez-de-chaussée Noyau C

Le rez-de-chaussée du Noyau C comprend :

a) parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives ou parties communes à usage privatif et exclusif, et notamment l'entrée côté avenue Marcel Thiry, les hall et dégagement, les gaines techniques, l'escalier et sa cage, l'ascenseur et sa cage.

b) parties communes à usage privatif et exclusif : les jardins attenants respectivement à l'appartement C0-1 (avant et arrière), à l'appartement C0-2 (avant) et à l'appartement C0-3 (avant et arrière) ci-dessous décrits, faisant partie de l'immeuble prédécrit sont des parties communes mais à usage privatif et exclusif, de l'appartement qui leur donne accès.

c) parties privatives :

-l'**Appartement dénommé C0-1** sis à gauche de ce Noyau C en le regardant depuis l'avenue Marcel Thiry, comprenant: hall d'entrée, water-closet, salle de douche, deux chambres, salle de bain, cuisine et living donnant sur terrasse.

-l'**Appartement C0-2** sis en façade avant, à droite de ce Noyau C en le regardant depuis l'avenue Marcel Thiry, comprenant : hall d'entrée, débarras, dégagement, water-closet, salle de bain, cuisine et living donnant sur terrasse.

-l'**Appartement C0-3** sis à l'extrême droite de ce Noyau C en le regardant depuis l'avenue Marcel Thiry, comprenant : hall d'entrée, water-closet, trois chambres, salle de bains, salle de douche, débarras, cuisine et living donnant sur terrasse.

Rez-de-chaussée Noyau D

Le rez-de-chaussée du Noyau D comprend :

a) parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives ou parties communes à usage privatif et exclusif et notamment l'entrée côté avenue Marcel Thiry, les hall et dégagement, l'escalier menant au sous sol et sa cage, l'ascenseur et sa cage, l'escalier menant aux étages et sa cage et les gaines techniques.

b) parties communes à usage privatif et exclusif : les jardins attenants respectivement à l'appartement D0-1 et à l'appartement D0-2 (jardins avant et arrière), faisant partie de l'immeuble prédécrit sont des parties communes mais à usage privatif et exclusif, de l'appartement qui leur donne accès.

c) parties privatives :

-l'**Appartement dénommé D0-1** sis à gauche de ce Noyau D en le regardant depuis l'avenue Marcel Thiry, comprenant : hall d'entrée, water-closet, salle de douche, deux chambres, salle de bains, débarras, cuisine et living donnant sur terrasse.

-l'**Appartement dénommé D0-2** sis à droite de ce Noyau D en le regardant depuis l'avenue Marcel Thiry, comprenant : hall d'entrée, dégagement, water-closet, salle de douche, trois chambres, salle de bains, débarras, cuisine et living donnant sur terrasse.

PREMIER - DEUXIEME ET TROISIEME ETAGES

Premier, deuxième et troisième étages Noyau A

Ces trois étages identiques comprennent :

a) parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives et notamment les halls, les gaines techniques, l'escalier et sa cage, l'ascenseur et sa cage.

b) parties privatives :

-les **Appartements dénommés A1-1, A2-1 et A3-1** sis respectivement aux premier, deuxième et troisième étages, à gauche de ce Noyau A, en le regardant depuis l'avenue Marcel Thiry, comprenant: hall d'entrée, débarras, water-closet, salle de douche, trois chambres dont une avec balcon, salle de bain, cuisine et living donnant sur balcon.

-les **Appartements dénommés A1-2, A2-2 et A3-2** sis respectivement aux premier, deuxième et troisième étages, à droite de ce Noyau A, en le regardant depuis l'avenue Marcel Thiry, comprenant: hall d'entrée, salle de douche, deux chambres, salle de bain, chambre donnant sur balcon, dégagement, water-closet, débarras, cuisine et living donnant sur balcon.

Premier, deuxième et troisième étages Noyau B

Ces trois étages identiques comprennent :

a) parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives et notamment les halls, les gaines techniques, l'escalier et sa cage, l'ascenseur et sa cage.

b) parties privatives :

-les **Appartements dénommés B1-1, B2-1 et B3-1** sis respectivement aux premier, deuxième et troisième étages, à gauche de ce Noyau B, en le regardant depuis l'avenue Marcel Thiry, comprenant: hall d'entrée, water-closet, salle de douche, deux chambres, salle de bain, débarras, cuisine et living donnant sur balcon.

-les **Appartements dénommés B1-2, B2-2 et B3-2** sis respectivement aux premier, deuxième et troisième étages, à droite de ce Noyau B, en le regardant depuis l'avenue Marcel Thiry, comprenant: hall d'entrée, water-closet, salle de douche, deux chambres, salle de bain, débarras, cuisine et living donnant sur balcon.

Premier, deuxième et troisième étages Noyau C

Ces trois étages identiques comprennent :

a) parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives et notamment les halls, les gaines techniques, l'escalier et sa cage, l'ascenseur et sa cage.

b) parties privatives :

-les Appartements dénommés C1-1, C2-1 et C3-1 sis respectivement aux premier, deuxième et troisième étages, à gauche de ce Noyau C, en le regardant depuis l'avenue Marcel Thiry, comprenant: hall d'entrée, water-closet, salle de douche, deux chambres, salle de bain, débarras, cuisine et living donnant sur balcon.

-les Appartements C1-2, C2-2 et C3-2 sis respectivement aux premier, deuxième et troisième étages, au milieu de ce Noyau C, en le regardant depuis l'avenue Marcel Thiry, comprenant: hall d'entrée, water-closet, salle de bains, une chambre, débarras, cuisine et living donnant sur balcon.

-les Appartements dénommés C1-3, C2-3 et C3-3 sis respectivement aux premier, deuxième et troisième étages, à droite de ce Noyau C, en le regardant depuis l'avenue Marcel Thiry, comprenant: hall d'entrée, water-closet, salle de douche, trois chambres, salle de bain, débarras, cuisine et living donnant sur balcon.

Premier, deuxième et troisième étages Noyau D

Ces trois étages identiques comprennent :

a) parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives et notamment les halls, les gaines techniques, l'escalier et sa cage, l'ascenseur et sa cage.

b) parties privatives :

-les Appartements dénommés D1-1, B2-1 et B3-1 sis respectivement aux premier, deuxième et troisième étages, à gauche de ce Noyau D, en le regardant depuis l'avenue Marcel Thiry, comprenant: hall d'entrée, dégagement, water-closet, salle de douche, trois chambres, salle de bain, débarras, cuisine et living donnant sur balcon.

-les Appartements dénommés D1-2, D2-2 et D3-2 sis respectivement aux premier, deuxième et troisième étages, à droite de ce Noyau D, en le regardant depuis l'avenue Marcel Thiry, comprenant: hall d'entrée, débarras, water-closet, salle de douche, trois chambres dont une avec balcon, salle de bain, débarras, cuisine et living donnant sur balcon.

QUATRIEME ETAGE ET CINQUIEME ETAGE (partiel)

Quatrième et cinquième étage Noyau A

Ces étages comprennent :

a) parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives et notamment les halls, les gaines techniques, l'escalier commun et sa cage, l'ascenseur et sa cage.

b) parties privatives :

-l'Appartement-duplex dénommé A4-1 aux quatrième et cinquième étages, sis à gauche de ce Noyau A en le regardant depuis l'avenue Marcel Thiry, comprenant :

-au niveau du quatrième étage : hall d'entrée, escalier menant au cinquième étage, water-closet, cuisine et living donnant sur balcon ;

-au niveau du cinquième étage : arrivée de l'escalier venant du quatrième étage, hall, salle de douche, débarras, trois chambres, salle de bain.

-l'**Appartement dénommé A4-2 au quatrième étage** , sis à droite de ce Noyau A en le regardant depuis l'avenue Marcel Thiry, comprenant : hall d'entrée, water-closet, débarras, cuisine et living donnant sur balcon, hall de nuit, salle de douche, deux chambres, salle de bain.

Quatrième étage Noyau B

Cet étage comprend :

a) parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives et notamment les halls, les gaines techniques, l'escalier commun et sa cage, l'ascenseur et sa cage.

b) parties privatives :

-l'**Appartement dénommé B4-1** sis au quatrième étage de ce Noyau B où il occupe l'entièreté de ce Noyau à cet étage, comprenant : hall d'entrée, débarras, water-closet, chambre, salle de bain, cuisine donnant sur balcon, salle de douche, chambre et living donnant sur balcon.

Quatrième étage Noyau C

Cet étage comprend :

a) parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives et notamment les halls, les gaines techniques, l'escalier commun et sa cage, l'ascenseur et sa cage.

b) parties privatives :

-l'**Appartement dénommé C4-1** au quatrième étage, à gauche de ce Noyau C en le regardant depuis l'avenue Marcel Thiry, comprenant : hall d'entrée, water-closet, quatre chambres, salle de douche, salle de bain, débarras, cuisine et living donnant sur balcon.

- l'**Appartement dénommé C4-2** au quatrième étage, à droite de ce Noyau C en le regardant depuis l'avenue Marcel Thiry, comprenant : hall d'entrée, hall de nuit, trois chambres, salle de bain, salle de douche, chambre donnant sur balcon, débarras, cuisine et living donnant sur balcon.

Quatrième et cinquième étage Noyau D

Ces étages comprennent :

a) parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives et notamment les halls, les gaines techniques, l'escalier commun et sa cage, l'ascenseur et sa cage.

b) parties privatives :

-l'**Appartement dénommé D4-1 au quatrième étage** , sis à gauche de ce Noyau D en le regardant depuis l'avenue Marcel Thiry, comprenant : hall d'entrée, water-closet, débarras, cuisine et living donnant sur balcon, hall de nuit, salle de douche, deux chambres, salle de bain.

-l'**Appartement-duplex dénommé D4-2 aux quatrième et cinquième étages**, sis à droite de ce Noyau D en le regardant depuis l'avenue Marcel Thiry, comprenant :

-au niveau du quatrième étage : hall d'entrée, escalier menant au cinquième étage, water-closet, cuisine et living donnant sur balcon ;

-au niveau du cinquième étage : arrivée de l'escalier venant du quatrième étage, hall, salle de douche, débarras, trois chambres, salle de bain.

Servitudes particulières et charges

1) Les jardins faisant partie de l'immeuble sont des parties communes mais à usage privatif et exclusif, respectivement de chaque appartement qui leur donne accès.

Ces jardins devront conserver leur destination d'agrément et il ne pourra y être érigé aucune construction même en matériaux légers.

Les propriétaires des appartements au rez-de-chaussée auront seuls, chacun pour ce qui le concerne la charge de l'entretien des dits jardins, qui devront conserver un caractère décoratif en rapport avec le standing de l'immeuble.

Les frais d'aménagement, d'entretien et de réparation de ces jardins et de leurs clôtures seront à charge des propriétaires des dits appartements.

Quinze jours après une mise en demeure par lettre recommandée restée sans suite, le syndic de l'immeuble aura le droit de faire effectuer d'office, et aux frais du propriétaire défaillant, les travaux d'aménagement ou d'entretien qui lui incombent en vertu de ce qui précède et qui n'auraient pas été effectués.

2) Un emplacement de parking doit être attribué et doit resté attribué à chaque logement.

3) L'accès à la cave numéro 3 se fait en traversant l'emplacement de parking numéro 42. Au cas où cette cave et cet emplacement n'appartiendrait pas au même propriétaire, une servitude passage est créée à charge du parking 42 pour donner accès à la dite cave numéro 3.

Conditions spéciales contenues dans le titre de propriété

Le titre de propriété de la comparante étant l'acte susvanté reçu par le Notaire Robberechts à l'intervention du Notaire soussigné le vingt trois octobre deux mille un contient les conditions ici textuellement reproduites :

« Le bien prédécrit est vendu dans son état actuel avec toutes ses servitudes actives et passives, (on omet).

Les vendeurs déclarent toutefois ne pas en connaître. Ils ont informé l'acquéreur de l'existence d'une convention entre les vendeurs et la commune concernant le sentier qui a été aménagé entre l'avenue Marcel Thiry et l'avenue des Dix Arpents. L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie de cette convention et du plan qui y est annexé. L'acquéreur est supposé avoir pris tous ses renseignements concernant les servitudes légales éventuelles.

(on omet)

L'acquéreur reconnaît que le vendeur l'a informé que les biens ont été exploités en tant que carrière de sable et ont été remblayés par la suite.

L'acquéreur reconnaît être au courant de la nature des remblais pour avoir fait exécuter lui-même des excavations au moyen d'une grue et pour avoir fait exécuter les sondages nécessaires et des essais de sols par la S.A. Mécanique des sols Appliqués et reconnaît être parfaitement conscient des dispositions spéciales qu'il devra éventuellement prendre en fonction des remblais pour les constructions à ériger au cas où il s'avèrerait que lesdits remblais seraient constitués de déchets ménagers ou autres,

pollués ou non.

Le résultat des sondages est repris dans le rapport numéro 13.848 daté du vingt et un février deux mille un qui est en possession de l'acquéreur.

L'acquéreur n'aura aucun recours contre le vendeur du chef de défauts inhérents au sol et au sous-sol , quelle que soit la nature de ceux-ci ou quelle que soit la nature des remblais. Il prend par conséquent le bien dans l'état où il se trouve, à ses risques et périls, de telle façon que le vendeur échappe à toute garantie et spécialement à celle résultant des articles 1641 et 1643 du code civil qui se rapportent aux vices cachés.

Les acquéreurs devront, pour tout ce qui se rattache aux alignements, niveaux, trottoirs, accès aux égouts, constructions, droits de bâtisse et tous autres rapports, se conformer aux prescriptions des autorités compétentes.

Le bien se vend dans l'état dans lequel il se trouve actuellement et dans lequel se trouvent l'infrastructure et les équipements utilitaires de l'avenue Marcel Thiry.

L'acquéreur reconnaît être parfaitement au courant de la position de l'égout public dans la voirie qui longe le bien et des équipements utilitaires de l'avenue Marcel Thiry.

L'acquéreur reconnaît être parfaitement au courant de la position de l'égout public dans la voirie qui longe le bien et des équipements utilitaires pour s'être renseigné auprès de la Commune et des sociétés d'utilité publique qui les distribuent.

L'acquéreur sera tenu de réaliser, à ses frais, l'infrastructure et l'extension éventuelle des réseaux des équipements utilitaires manquants dans cette artère, que les autorités compétentes imposeraient pour obtenir le permis de bâtir ; le raccordement du bâtiment projeté à l'égout public et auxdits équipements sera également aux frais de l'acquéreur.

(on omet)

LOTISSEMENT

Les vendeurs déclarent que le lotissement dont fait partie le bien vendu a été approuvé par le Collège des Bourgmestres et Echevins de la commune de Woluwé-Saint-Lambert en date du sept août deux mille un sous la référence d'Urbanisme numéro 583.

Les prescriptions urbanistiques des autorités compétentes et les stipulations et conditions prévues dans l'acte de division par le Notaire soussigné Martine Robberechts en date de ce jour, précédant le présent acte, sont d'application sur la présente vente.

Les acquéreurs déclarent avoir une parfaite connaissance du permis de lotir, du plan de lotissement et de l'acte de division et de ses annexes, dont ils reconnaissent avoir reçu une copie, et ils dispensent expressément les notaires soussignés de les reproduire au présent acte.

Les acquéreurs s'engagent à respecter tous les droits et obligations résultant du permis de lotir et de l'acte de division.

Ils sont subrogés dans les droits et obligations résultant du permis précité, de l'acte de division et du plan de lotissement et ils s'engagent à les faire respecter par leurs acquéreurs ou ayants-droits éventuels. »

V. DESIGNATION DES PARTIES PRIVATIVES

A. DESIGNATION DES LOTS PRIVATIFS

-Les caves sont désignées par un numéro.

-Les parkings,box fermés ou doubles emplacements-box sont désignés par un numéro.

-Les appartements sont désignés, suivant le Noyau dans lequel ils se trouvent, par la lettre « **A** » ou « **B** », ou « **C** », ou « **D** » suivie par le chiffre "0" s'ils se trouvent au rez-de-chaussée ou par un chiffre indiquant l'étage où ils sont situés, suivi d'un chiffre.

Les lots privatifs sont en conséquence déterminés comme suit :

- Au sous-sol moins deux :

-trente neuf caves étant les caves 4 à 42 ;

- Au sous-sol moins un :

-trois caves étant les caves 1, 2 et 3 ;

-vingt six emplacements de parkings portant les numéros 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 42 et 43.

-onze box fermés portant les numéros 1, 2, 7, 13, 17, 18, 19, 26, 33, 40 et 41 ;

-six doubles emplacements-box portant les numéros 34, 35, 36, 37, 38 et 39.

- Au rez-de chaussée des quatre Noyaux :

-Appartement A0-1,

-Appartement A0-2,

-Appartement B0-1,

-Appartement B0-2,

-Appartement C0-1,

-Appartement C0-2,

-Appartement C0-3,

-Appartement D0-1.

-Appartement D0-2.

- Au premier étage des quatre Noyaux:

-Appartement A1-1,

-Appartement A1-2,

-Appartement B1-1,

-Appartement B1-2,

-Appartement C1-1,

-Appartement C1-2,

-Appartement C1-3,

-Appartement D1-1,

-Appartement D1-2.

- Au deuxième étage des quatre Noyaux:

-Appartement A2-1,

-Appartement A2-2,

-Appartement B2-1,

-Appartement B2-2,

-Appartement C2-1,

- Appartement C2-2,
- Appartement C2-3
- Appartement D2-1,
- Appartement D2-2.

- Au troisième étage des quatre Noyaux :

- Appartement A3-1,
- Appartement A3-2,
- Appartement B3-1,
- Appartement B3-2,
- Appartement C3-1,
- Appartement C3-2,
- Appartement C3-3,
- Appartement D3-1,
- Appartement D3-2.

- Au quatrième étage des quatre Noyaux et au cinquième étage des Noyaux A et D :

- Appartement-duplex A4-1,
- Appartement A4-2,
- Appartement B4-1,
- Appartement C4-1,
- Appartement C4-2,
- Appartement D4-1,
- Appartement D4-2.

VI. COMPTEURS - EAU - ELECTRICITE - CHAUFFAGE

- Pour l'électricité, un compteur individuel avec tableau général est installé dans un local aux compteurs sis au sous-sol moins un et dessert chaque lot privatif.

- Pour l'eau, il existe un compteur général d'eau froide au nom de la copropriété; des compteurs privatifs seront établis pour chaque lot privatif, dans un local aux compteurs sis au niveau moins un.

La production d'eau chaude est assurée par des chaudières individuelles au gaz situées dans chaque appartement.

- Le chauffage central est un chauffage au gaz avec, pour chaque appartement, une chaudière individuelle.

VII. REPARTITION DES QUOTITES DANS LES PARTIES COMMUNES

Les parties communes de l'ensemble de l'immeuble sont divisées en **dix mille/dixmillièmes**, lesquels se répartissent comme suit :

-box fermé : quarante quatre/dixmillièmes,	44,
-box fermé 2 : trente et un/dixmillièmes	31,
-parking 3 : vingt et un/dixmillièmes	21,
-parking 4 : vingt et un/dixmillièmes	21,
-parking 5 : vingt et un/dixmillièmes	21,
-parking 6 : vingt et un/dixmillièmes	21,
-box fermé 7 : vingt huit/dixmillièmes	28,
-parking 8 : vingt et un/dixmillièmes	21,
-parking 9 : vingt et un/dixmillièmes	21,
-parking 10 : vingt et un/dixmillièmes	21,
-parking 11 : vingt trois/dixmillièmes	23,
-parking 12 : vingt trois/dixmillièmes	23,

-box fermé 13 : vingt huit/dixmillièmes	28,	
-parking 14 : vingt et un/dixmillièmes		21,
-parking 15 : vingt et un/dixmillièmes		21,
-parking 16 : vingt et un/dixmillièmes		21,
-box fermé 17 : vingt huit/dixmillièmes	28,	
-box fermé 18 : vingt neuf/dixmillièmes	29,	
-box fermé 19 : vingt neuf/dixmillièmes	29,	
-parking 20 : vingt cinq/dixmillièmes		25,
-parking 21 : vingt cinq/dixmillièmes		25,
-parking 22 : vingt cinq/dixmillièmes		25,
-parking 23 : vingt cinq/dixmillièmes		25,
-parking 24 : vingt cinq/dixmillièmes		25,
-parking 25 : vingt cinq/dixmillièmes		25,
-box fermé 26 : vingt neuf/dixmillièmes	29,	
-parking 27 : vingt six/dixmillièmes		26,
-parking 28 : vingt six/dixmillièmes		26,
-parking 29 : vingt six/dixmillièmes		26,
-parking 30 : vingt six/dixmillièmes		26,
-parking 31 : vingt six/dixmillièmes		26,
-parking 32 : trente six/dixmillièmes		36,
-box fermé 33 : quarante deux/dixmillièmes		42,
-double emplacement-box 34 : cinquante deux/dixmillièmes		52,
-double emplacement-box 35 : cinquante deux dixmillièmes		52,
-double emplacement-box 36 : cinquante deux/dixmillièmes		52,
-double emplacement-box 37 : cinquante deux dixmillièmes		52,
-double emplacement-box 38 : cinquante deux/dixmillièmes		52,
-double emplacement-box 39 : cinquante deux dixmillièmes		52,
-box fermé 40 : vingt cinq/dixmillièmes	25,	
-box fermé 41 : vingt six/dixmillièmes		26,
-parking 42 : vingt trois/dixmillièmes		23,
-parking 43 : vingt trois/dixmillièmes		23,
-Appartement A0-1 : deux cent treize/dixmillièmes,	213,	
-Appartement A0-2 : cent soixante huit/dixmillièmes,	168,	
-Appartement B0-1 : cent soixante huit/dixmillièmes,	168,	
-Appartement B0-2 : cent quarante deux/dixmillièmes,	142,	
-Appartement C0-1 : cent soixante trois/dixmillièmes	163,	
-Appartement C0-2 : quatre-vingt six/dixmillièmes,	86,	
-Appartement C0-3 : deux cent onze/dixmillièmes,		211,
-Appartement D0-1 : cent soixante huit/dixmillièmes,	168,	
-Appartement D0-2 : deux cent treize/dixmillièmes,	213,	
-Appartement A1-1 : deux cent vingt neuf/dixmillièmes	229,	
-Appartement A1-2 : deux cent trente deux/dixmillièmes		232,
-Appartement B1-1 : cent septante neuf/dixmillièmes,	179,	
-Appartement B1-2 : cent septante neuf/dixmillièmes,	179,	
-Appartement C1-1 : cent quatre vingt deux/dixmillièmes		182,

-Appartement C1-2 : cent vingt quatre/dixmillièmes,	124,
-Appartement C1-3 : deux cent vingt deux/dixmillièmes	222,
-Appartement D1-1 : deux cent trente deux/dixmillièmes	232,
-Appartement D1-2 : deux cent vingt neuf/dixmillièmes,	229,
-Appartement A2-1 : deux cent vingt neuf/dixmillièmes,	229,
-Appartement A2-2 : deux cent trente deux/dixmillièmes	232,
-Appartement B2-1 : cent septante neuf/dixmillièmes,	179,
-Appartement B2-2 : cent septante neuf/dixmillièmes,	179,
-Appartement C2-1 : cent quatre vingt deux/dixmillièmes	182,
-Appartement C2-2 : cent vingt quatre/dixmillièmes,	124,
-Appartement C2-3 : deux cent vingt deux/dixmillièmes	222,
-Appartement D2-1 : deux cent trente deux/dixmillièmes	232,
-Appartement D2-2 : deux cent vingt neuf/dixmillièmes,	229,
-Appartement A3-1 : deux cent vingt neuf/dixmillièmes,	229,
-Appartement A3-2 : trois cent trente deux/dixmillièmes	232,
-Appartement B3-1 : cent septante neuf/dixmillièmes,	179,
-Appartement B3-2 : cent septante neuf/dixmillièmes,	179,
-Appartement C3-1 : cent quatre vingt deux/dixmillièmes,	182,
-Appartement C3-2 : cent vingt-quatre/dixmillièmes,	124,
-Appartement C3-3 : deux cent vingt deux/dixmillièmes,	222,
-Appartement D3-1 : deux cent trente deux/dixmillièmes	232,
-Appartement D3-2 : deux cent vingt neuf/dixmillièmes,	229,
-Appartement-duplex A4-1 : trois cent six/dixmillièmes,	306,
-Appartement A4-2 : deux cent huit/dixmillièmes,	208,
-Appartement B4-1 : cent nonante deux/dixmillièmes,	192,
-Appartement C4-1 : deux cent septante trois/dixmillièmes,	273,
-Appartement C4-2 : deux cent quatre vingt deux/dixmillièmes,	282,
-Appartement D4-1 : deux cent huit/dixmillièmes,	208,
-Appartement-duplex D4-2 : trois cent six/dixmillièmes,	306,

Soit au total : dix mille/dixmillièmes,	10.000,

Il n'est pas attribué de quotités dans les parties communes aux caves se trouvant aux sous sol.

Chaque cave est accessoire de l'appartement auquel elle est rattachée. Une cave ne peut être vendue, échangée ou transmise qu'avec l'appartement dont elle est l'accessoire ou à un propriétaire d'un appartement. Ces ventes, échanges ou transmissions ne modifient pas la répartition des quotités indivises ci-dessus

fixée.

Une cave ne peut jamais être donnée en location ni concédée en jouissance qu'à un propriétaire, locataire ou occupant d'un appartement.

La division ci-dessus opérée crée juridiquement les lots privatifs, chacune de ces parties privatives constituant dès à présent un fonds distinct ayant chacun à sa suite comme accessoire inséparable, en copropriété et indivision forcée, le nombre ci-avant fixé de dixmillièmes dans les parties communes de l'immeuble en ce compris les quotités de terrain.

Ainsi chaque entité privative comprendra d'une part le bien privatif proprement dit appartenant exclusivement au copropriétaire et d'autre part la quote-part y afférente dans les parties communes, quote-part dont chaque copropriétaire n'est titulaire qu'en indivision forcée organisée avec les autres copropriétaires.

Les appartements, parkings, box fermés et doubles emplacements-box se voient attribuer le nombre de dixmillièmes préindiqué.

Le nombre de dixmillièmes ainsi possédé par chacun des copropriétaires dans les parties communes fixe sa contribution dans les charges communes, sous réserve des dispositions particulières qui pourraient être stipulées dans le règlement général de copropriété dont il sera question ci-après.

Ce nombre de dixmillièmes est déterminé en fonction de la valeur des différents lots privatifs, valeur établie en tenant compte de la surface utile et de l'importance des locaux privatifs. Il doit être accepté et s'impose à tous les copropriétaires.

Le caractère d'accessoire inséparable des quotités dans les parties communes ne préjudicie pas aux droits que la comparante se réserve à la rubrique "Réserve de droits" ci-après ni à ce qui est dit au Règlement de copropriété.

VIII. RESERVE DE DROITS

La comparante se réserve expressément le droit :

1. de transférer un ou plusieurs locaux d'un lot privatif à un autre et, d'une façon générale, de modifier la configuration des lots non cédés telle qu'elle est établie aux plans ci-annexés;

2. de déplacer une cloison pour modifier la disposition intérieure des locaux privatifs non cédés;

3. de réunir deux ou plusieurs locaux privatifs non cédés;

4. de clôturer ou de murer certaines parties privatives qui ne le sont pas ou de supprimer des murs et clôtures et de pouvoir ainsi les affecter à une autre destination.

Toutes ces modifications à intervenir ne pourront nuire en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble.

En outre, au cas où la solidité ou le bon fonctionnement de l'immeuble l'exigerait, la comparante pourra apporter toutes les modifications qu'elle jugera nécessaires ou utiles, tant aux éléments privatifs qu'à ceux destinés à l'usage commun à condition que celles-ci ne modifient pas la valeur respective des lots.

Ces modifications ne pourront changer ni le montant total des dixmillièmes des parties communes ni la quote-part des parties communes affectée aux parties privatives.

Aucune modification ne pourra avoir pour effet de changer la valeur des biens vendus.

Un propriétaire pourra demander certaines modifications aux parties privatives qui lui appartiennent. Ces modifications doivent être demandées par écrit à la comparante et, après la cession par celle-ci du dernier lot privatif, au syndic. Elles ne seront accordées que dans la mesure où elles ne nuisent pas à l'esthétique ou à la solidité de la construction.

Les travaux visés ci-dessus feront l'objet d'un accord écrit préalable à leur exécution. De plus, ils seront soumis à l'approbation de la comparante et de l'architecte de l'immeuble jusqu'à la cession par la comparante du dernier lot privatif, et ensuite à l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue.

L'assemblée générale pourra en outre décider de faire superviser ces travaux par un architecte. Les honoraires de cet architecte ainsi que le coût de travaux et les frais éventuels de modifications de statuts seront supportés par le propriétaire demandeur.

5. de prendre toutes premières mesures voulues pour assurer le fonctionnement des services et appareillages communs.

6. de faire toute publicité qu'elle jugera utile pour la vente ou la location des lots privatifs par tous les moyens usuels de publicité sur la façade ou sur le terrain de l'immeuble.

7. en fonction des droits qui lui sont ici réservés dans le présent chapitre, d'apporter à l'acte de base et à ses annexes les ampliements et/ou amendements voulus ainsi que de rectifier les erreurs matérielles éventuelles desdits acte de base et annexes.

MANDAT

La comparante est habilitée à signer seule les actes établis en exécution des droits qu'elle s'est réservés en vertu des dispositions reprises ci-avant.

Toutefois, si l'intervention des copropriétaires était nécessaire, ceux-ci devront apporter leur concours à ces actes gracieusement et à première demande. Le syndic pourra valablement représenter l'association des copropriétaires afin d'exécuter à ce sujet la décision de l'assemblée générale sans qu'il doive justifier de ses pouvoirs à l'égard du conservateur des hypothèques compétent.

Pour autant que de besoin, les copropriétaires donnent dès à présent mandat irrévocable à la comparante de les représenter à la signature de ces actes; ce mandat devra être confirmé dans l'acte de cession.

T I T R E I I **R E G L E M E N T D E C O P R O P R I E T E**

CHAPITRE I - EXPOSE GENERAL

Article 1 - Définition et portée

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577-2 du Code Civil, sont arrêtées comme suit les dispositions applicables à l'immeuble et réglant tout ce qui concerne la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, les règles relatives au mode de nomination d'un 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 éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues à l'article 19 paragraphe 8 des statuts; elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques compétent sans préjudice à l'article 577-10 paragraphe 1 du Code Civil.

Toute modification à l'acte de base et/ou au règlement de copropriété devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à transcription. Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble.

Article 2 - Définition du règlement d'ordre intérieur

Il est en outre arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique. Ces modifications doivent être imposées par les aliénateurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou aux bénéficiaires sans préjudice à l'article 577-10 paragraphe 4 du Code Civil.

Article 3 - Statuts de l'immeuble

L'acte de base et le règlement de copropriété forment ensemble les statuts de l'immeuble, lesquels obligent tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété ainsi que leurs ayants droit et ayants cause à quelque titre que ce soit, sans préjudice aux actions en justice visée à l'article 577-9 du Code Civil.

CHAPITRE II - PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

Article 4 - Division de l'immeuble en parties communes et privatives

L'immeuble comporte, d'une part, des parties communes dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions des statuts et contrats d'entreprises ou de ventes, ou par décision de l'Assemblée Générale, à tous les propriétaires, chacun pour une quote-part, et d'autre part, des parties privatives, dont chacun des copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif.

Les parties privatives sont dénommées « Parking », « Box fermé », « Double emplacement-box », « Appartement », « Appartement-

duplex » ou « Cave » ou de manière générale « lot privatif ».

Article 5 - Mode de calcul de la quote-part de copropriété

Les quotes-parts dans les parties communes attachées à chaque lot privatif sont fixées au Chapitre III de l'acte de base de l'immeuble.

Les parties communes sont divisées en **dix mille/dixmillièmes**, réparties entre les divers lots privatifs, en proportion de leur valeur respective.

Pour déterminer cette valeur, sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement de l'immeuble ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque).

Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite des modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation attributive des dixmillièmes telle qu'elle est établie par l'acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

La nouvelle répartition des dixmillièmes entre les parties modifiées sera constatée par acte authentique devant un notaire choisi par l'assemblée générale à la majorité absolue. L'assemblée pourra consulter un architecte à choisir à la majorité absolue.

Chaque copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix :

- de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble;
- l'annulation ou la réformation d'une décision prise irrégulièrement, frauduleusement ou abusivement à assemblée générale.

Sans préjudice à ce qui sera précisé ci-après pour les charges, aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

Article 6 - Parties communes

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées, aux lots privatifs suivant un mode de répartition énoncé ci-avant aux articles 4 et 5.

Cette répartition sera acceptée irrévocablement par tous comme définitive, quelles que soient les modifications apportées aux parties privatives pour améliorations, embellissements ou autre, sauf ce qui est dit ci-dessus et sous réserve de l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et de leur droit d'agir en

justice.

Les parties communes ne pourront jamais, vu leurs indivisibilité et destination, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation, sauf toutefois le cas de sinistre total de l'immeuble, ainsi qu'il est expliqué au chapitre "Assurances".

L'objet du présent article est de déterminer les éléments du bien divisé qui doivent être considérés communs.

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

1. Sol

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

Le sol bâti est représenté par l'aire sur laquelle repose le rez-de-chaussée de l'édifice divisé; le sous-sol, par l'espace existant en profondeur en-dessous de ladite superficie.

Sont considérées comme parties communes les parties du bâtiment non constituées en vertu des présentes en un lot privatif;

2. Sous-sol non bâti

Le terrain en sous-sol est commun. Il en est ainsi du sous-sol se trouvant sous le rez-de-chaussée privatif de l'édifice morcelé.

Il en est également ainsi du terrain situé sous les zones de recul.

3. Gros murs

On appelle gros mur celui qui a sa fondation dans le sol de manière que s'il était détruit l'immeuble ne serait plus entier.

4. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

Envisageant le cas de mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur : pareil mur est purement mitoyen parce qu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'il sépare. La même solution doit être adoptée pour la cloison séparant deux terrasses privatives, qui doit être considérée comme mitoyenne.

5. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

Le mur séparant un lot privatif de locaux communs de l'édifice, doit être considéré comme mitoyen.

6. Murs intérieurs d'un lot privatif

Les murs qui séparent les diverses pièces d'un lot privatif sont privatifs pour autant qu'ils ne servent pas de soutien au bâtiment.

7. Murs de clôture

Les murs entourant les jardins, appelés murs de clôture, ou leur mitoyenneté, sont communs. Il faut y assimiler les grilles, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle.

Si les jardins sont privatifs ou à usage privatif, les clôtures n'en sont pas moins en copropriété lorsqu'elles sont destinées à délimiter l'ensemble de l'immeuble. Elles sont mitoyennes si elles séparent plusieurs lots privatifs.

8. Murs (revêtements et enduits)

Les revêtements et enduits des murs communs, à l'intérieur des locaux privatifs, sont privatifs; à l'extérieur ils sont communs.

9. Plafonds et planchers - Gros oeuvre

Le gros-oeuvre des sols et plafonds est un élément commun.

10. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que des sols communs, parquets ou carrelages, sont des éléments communs dans la mesure où ils ne concernent pas un élément privatif.

11. Cheminées

Les coffres, conduits et têtes de cheminée sont à usage commun. Le caractère de propriété privatif est donné aux coffres et aux sections de conduits se trouvant à l'intérieur du lot privatif qu'ils desservent exclusivement.

12. Toit

Le toit est un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales. L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture et sous réserve des exigences du Service d'incendie.

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

13. Façades

La façade est un gros mur, par conséquent, un élément commun. A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie, par exemple les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres et de porte-fenêtres, les balcons et les terrasses avec leurs accessoires.

14. Fenêtres

Les fenêtres et les porte-fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets et persiennes, sont des éléments privatifs.

Le remplacement des fenêtres, porte-fenêtres, châssis, vitres, volets et persiennes constituent des charges privatives à chaque lot privatif concerné.

Toutefois, afin d'assurer une parfaite harmonie à l'immeuble:

-les travaux de peinture sont pris en charge par la copropriété et constituent dès lors une charge commune.

Cependant ces travaux ne seront pas effectués aux fenêtres, porte-fenêtres ou châssis d'un lot privatif qui ont été peints aux frais du copropriétaire concerné durant les deux années qui précèdent la décision de l'assemblée générale. Le copropriétaire concerné ne devra pas, dans ce cas, intervenir dans ces frais de même que s'il a remplacé les châssis par un matériau qui ne nécessite pas de peinture.

-le style des fenêtres, porte-fenêtres et châssis ainsi que la teinte de la peinture ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés.

15. Escaliers

Il faut entendre par ce mot non seulement les marches en pierre, granito ou autre, mais tout ce qui constitue l'accessoire comme la cage, la rampe, les balustrades, les ensembles vitrés éventuels qui éclairent les escaliers; il en est de même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent les cages d'escalier dans laquelle se déroule les escaliers.

Eu égard à ce qui précède, les escaliers sont communs (à l'exception de l'escalier des appartements-duplex se trouvant dans ces lots privatifs). Ils le sont dans toutes leurs sections et les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures pour refuser de participer aux frais communs y relatifs.

16. Portes palières

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs, aux divers lots privatifs, sont privatives, face intérieure et sont des parties communes face extérieure.

La peinture de la face extérieure de ces portes est à charge de la copropriété. Toutefois, les frais résultant d'une réparation causée par l'occupant seront à sa charge ou, à défaut de paiement par lui, à charge du propriétaire du lot privatif concerné.

17. Canalisations - Raccordements généraux

Les descentes d'eaux pluviales et sterfputs, le réseau d'égouts avec sterfputs et accessoires, les raccordements généraux des eaux, gaz, mazout et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété sont parties communes.

Font exception, les canalisations à usage exclusif d'un lot privatif.

18. Electricité

L'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, etcaetera) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs débarras, les escaliers, les ascenseurs et leur machinerie, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, les locaux destinés aux compteurs, aux locaux vides-poubelles, et les communs en général est déclaré partie commune.

19. Locaux à usage commun

Sont également communs les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs débarras, les dégagements, paliers, les ouvre-portes automatiques, parlophones, téléphonies intérieures et leurs accessoires, le circuit de télédistribution; les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité et les tuyauteries communes de distribution ainsi que les locaux de machinerie des ascenseurs et, de manière générale, tous les locaux affectés à l'usage commun.

Il est entendu que les locaux en question doivent rester affectés aux fins projetées.

20. Balcons et terrasses

Les balcons et terrasses ainsi que les accessoires (garde-corps, balustrades, revêtement, etcaetera) sans distinction aucune, étant des éléments de la façade, participent au caractère commun de l'édifice.

Les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège sont parties communes ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades, même s'ils dépendent des parties privatives par exemple les ciels de terrasses.

Seul le revêtement des terrasses et balcons sera privatif. Néanmoins ce revêtement ne pourra être modifié qu'avec l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des voix.

Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir l'écoulement des eaux des terrasses et balcons, de façon à permettre un écoulement normal.

Les frais qui seraient exposés par la copropriété devront être remboursés par le propriétaire du lot privatif s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus de son fait.

21. Ascenseurs

Les ascenseurs et leur cage ainsi que tous les éléments qui en font partie sont des parties communes et les frais en sont supportés par tous les propriétaires y compris ceux du rez de chaussée.

22. Usage et jouissance exclusifs

Si l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels d'une partie du sol commun non bâti, aménagé en jardin, étaient attribués à un lot privatif, cette partie du sol conserverait son statut de partie commune, malgré son affectation privative.

En contrepartie le bénéficiaire supporterait les charges d'entretien (charges communes particulières).

23. Chauffage central et production d'eau chaude

Les chaudières individuelles ainsi que les canalisations et les radiateurs à l'usage exclusif des lots privatifs sont privatifs.

24. Antennes

Les redevances à la télédistribution sont privatives.

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

Article 7 - Situation juridique des parties communes de l'immeuble

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée au présent statut. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires.

Toute aliénation totale ou partielle d'une partie privative entraîne de ce fait, et dans la même proportion, l'aliénation totale ou partielle des parties communes qui en sont l'accessoire inséparable.

La quote-part des parties communes ne pourra être aliénée ni grevée de droits réels, ni saisie qu'avec les lots privatifs dont elle est l'accessoire et pour la quotité leur attribuée.

L'hypothèque et tout droit réel, créés sur un élément privatif, grèvent, de plein droit, la quote-part des parties communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

Article 8 - Définition des parties privatives

Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire, et constitutives du lot privatif, à l'exception des parties communes, et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les volets, persiennes et garde-corps, les portes palières (faces

intérieures), toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, etcaetera), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert son usage exclusif; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais exclusivement à son usage, par exemple, conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, etcaetera, le tout sans préjudice à ce qui est précisé à l'article 6-17 des statuts.

Article 9 - De la jouissance des parties privatives

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'isolation de l'immeuble.

Les copropriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de leurs copropriétaires.

Est incompatible avec ces principes notamment le fait, pour un propriétaire d'un 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, literies et habits, étendage de linge, nettoyage de meubles ou ustensiles, cirage de chaussures.

Les propriétaires des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

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

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

Chacun peut modifier comme bon lui semblera, mais avec l'assentiment écrit d'un architecte désigné par le syndic, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaississements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant selon les modalités prévues à l'article 11 ci-après, relatives aux « transformations ».

Lorsque les propriétaires négligent d'effectuer des travaux nécessaires à leur propriété et exposent, par leur inaction, 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 les locaux privatifs.

Article 10 - Des limites de la jouissance des parties privatives

Harmonie : Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des 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, pour autant qu'il s'agisse de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires ou en cas d'urgence par le syndic.

Location : Le copropriétaire pourra donner sa propriété privative en location; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté. La location ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable.

Caves : Les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires d'appartement dans l'immeuble; elles ne pourront être louées qu'à des occupants de l'immeuble.

Il est permis aux propriétaires d'appartement d'échanger entre eux leur cave par acte authentique soumis à la transcription.

Un propriétaire peut toujours, par acte soumis à la transcription, vendre à un autre propriétaire, la cave qui est sa propriété.

Article 11 - Transformations

Les travaux de modifications 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 ladite assemblée à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

S'il s'agissait de percement de gros murs, de refend ou de modifications de l'ossature en béton armé, les travaux ne pourraient être exécutés que sous la surveillance de l'architecte et d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désignés par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix.

Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus aux architecte et ingénieur 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 copropriétaires à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux de modifications pourraient entraîner tant pour les éléments privatifs que pour les parties communes.

Il est interdit aux propriétaires de locaux privatifs de les diviser en plusieurs locaux privatifs, mais il est permis de réunir plusieurs lots privatifs en un seul et de le rediviser ensuite.

CHAPITRE III - ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Article 12 - Dénomination - Siège

Cette association est dénommée « **ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES / VAL DE WOLUWE** ». Elle a son siège dans l'immeuble, à Woluwé-Saint-Lambert, avenue Marcel Thiry, dans le Noyau A étant le Noyau à l'extrême gauche de l'immeuble en le regardant depuis l'avenue Marcel Thiry.

Article 13 - Personnalité juridique - Composition

L'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique si les deux conditions suivantes sont réunies : - la cession ou la transmission d'un lot donnant naissance à l'indivision,

- la transcription du présent acte à la conservation des hypothèques compétente.

A défaut de transcription, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposeront de la faculté d'en faire état contre elle.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association. Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à leur quote-part dans les parties communes.

Article 14 - Dissolution - Liquidation

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin. Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association.

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

Toutefois, l'assemblée générale ne pourra la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code Civil.

L'association des copropriétaires peut enfin être dissoute par le juge à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure dans l'immeuble, objet des présents statuts.

L'assemblée générale des copropriétaires, ou si celle-ci reste en défaut de le faire le syndic, désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les dispositions légales relative à la liquidation des sociétés commerciales s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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

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

L'acte de clôture de liquidation contient :

a) l'endroit désigné 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 15 - Patrimoine de l'association des copropriétaires

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

En conséquence, l'association des copropriétaires ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, ceux-ci restant appartenir aux copropriétaires; il en est notamment ainsi des parties communes.

L'association des copropriétaires pourra dès lors être propriétaire de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment : espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien, etcetera.

Article 16 - Objet

L'association des copropriétaires a pour objet la conservation et l'administration de l'immeuble.

Article 17 - Solidarité divise des copropriétaires

L'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes. 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 de l'une des actions introduites conformément à l'article 577-9 paragraphes 3 et 4 du Code Civil.

En cas d'action intentée par un copropriétaire et à défaut de décision coulée en force de chose jugée, si la responsabilité de l'association des copropriétaires est mise en cause, ledit copropriétaire participera aux frais de procédure et d'avocat en proportion de sa quote-part dans les charges communes, sans préjudice du décompte final si, suite à cette décision, l'association des copropriétaires est condamnée.

Article 18 - Actions en justice

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

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

Article 19 - Organes de l'association des copropriétaires

I. Assemblée Générale des copropriétaires

1. Pouvoirs

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au syndic et à chaque copropriétaire.

Sous cette réserve, l'Assemblée Générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant

qu'il s'agit des intérêts communs. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière, de décider souverainement des intérêts communs.

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants:

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

L'assemblée générale ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l'association des copropriétaires sauf si tous les copropriétaires interviennent.

2. Composition

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux.

En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit. Les parties régleront dans la même convention la contribution au fonds de réserve et au fonds de roulement. A défaut, l'usufruitier participera seul au fonds de roulement, le nu-propriétaire aura seul la charge relative à la constitution du fonds de réserve.

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais 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 sans être porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale, à peine de quoi le mandat sera réputé inexistant. Le syndic ne peut intervenir comme mandataire à l'assemblée générale.

Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet.

Si une portion de l'immeuble appartient à un incapable, ses représentants légaux devront tous être convoqués à l'assemblée générale et auront droit d'assister à la réunion avec voix consultative, mais ils devront, à peine de nullité de leur vote, élire l'un d'entre eux comme ayant voix délibérative, qui votera pour compte de l'incapable ou ils devront se faire représenter par un seul mandataire, porteur d'une procuration comme indiqué ci-avant. Si l'incapable est pourvu d'un seul représentant légal, celui-ci le représente valablement.

Il est permis à un époux de représenter d'office son conjoint copropriétaire, sans mandat spécial, le tout sans préjudice au régime matrimonial des époux.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Faute de notification par les intéressés au syndic (par lettre recommandée ou contre accusé de réception) de tous changements d'adresse ou tous changements de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse

connue ou au dernier propriétaire connu.

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

3. Date et lieu de l'Assemblée Générale ordinaire

L'assemblée générale annuelle des copropriétaires se tient au jour, heure et à l'endroit indiqué dans les convocations et à défaut au siège social de l'association.

Sauf décision contraire du syndic, qui doit être notifiée à tous les copropriétaires dans les formes et délais prescrits pour les convocations, ces jour et heure sont constants d'année en année soit le dernier jeudi du mois d'avril à dix huit heures.

4. Convocations

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

Il peut, en outre, la convoquer à tout moment 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 sa réception.

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 à date fixe ou par lettre recommandée en cas de report de l'assemblée générale annuelle ou de convocation pour une assemblée générale extraordinaire; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise aux copropriétaires contre décharge signée par ces derniers. Ce délai sera réduit à cinq jours francs lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Si une 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 indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée, mais le délai de convocation sera de cinq jours francs au moins et dix jours francs au plus.

5. Ordre du jour

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

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

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

Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour.

Cette demande sera faite par écrit au syndic en temps utile, pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation.

La première assemblée générale sera convoquée dès que les éléments privatifs auxquels sont joints au moins vingt-cinq pour cent dans les parties communes de l'immeuble, auront fait l'objet d'une réception provisoire ou d'une entrée en jouissance par la comparante ou le syndic désigné par elle, lesquels fixeront l'ordre du jour.

Cette première assemblée élira obligatoirement le syndic suivant les normes des assemblées ordinaires telles que décrites ci-dessous.

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 d'une assemblée générale obligent tous les copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, défaillants ou abstentionnistes.

7. Délibérations

a) Droit de vote

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. 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 applicable en matière d'opposition d'intérêts.

Aucune personne mandatée par l'association des copropriétaires 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.

Lorsque les statuts mettent à charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions relatives à ces dépenses. Chaque copropriétaire disposera d'un nombre de voix proportionnel à sa participation dans ces dépenses.

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

L'assemblée générale ne délibère valablement que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins. Elle pourra délibérer quels que soient le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires sauf si 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 le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi, les présents statuts, ou par le règlement d'ordre intérieur.

d) Considérations pratiques

Sans préjudice à la règle de l'unanimité prévue ci-dessous, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsque aucune d'elles n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.

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 des copropriétaires concernés.

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 assimilé à un copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale, si l'unanimité de tous les copropriétaires est requise.

Le copropriétaire ou son mandataire qui s'abstient est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote. L'abstentionniste ou son mandataire est assimilé à un copropriétaire présent mais s'opposant à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale.

e) Procès-verbaux - Consultation

Les délibérations de l'assemblée générale sont consignées par les soins du syndic dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires. 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 par le syndic ou le copropriétaire désigné, à peine d'exposer sa responsabilité.

Tout propriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires. Une traduction des statuts ne pourra être demandée que moyennant prise en charge du coût de la traduction par celui qui en fait la demande et versement d'une provision préalablement à celle-ci.

8. Majorité spéciale - Unanimité

Sous réserve de majorité plus stricte fixée par 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, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;

c) de la création et de la composition d'un 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 la 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 immobiliers destinés à devenir communs;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

Il est statué à l'**unanimité** des voix de tous les copropriétaires :
- sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.

- sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

9. Actions en justice

a) Par 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 pris connaissance de la décision.

Le copropriétaire régulièrement convoqué est présumé avoir pris 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, des travaux urgents et 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 des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

b) Par un occupant

Toute personne occupant l'immeuble bâti 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 propre.

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication découle de l'article 577-10 paragraphe 4.

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 à qui elles sont opposables.

Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété 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, par 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, par 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 des copropriétaires 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, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Tout titulaire d'un 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 contre accusé de réception de celui-ci, dans les huit jours de la signature de l'acte authentique ou de l'acte constatant cette concession.

11. Présidence - Bureau - Feuille de présence

L'assemblée désigne annuellement à la majorité absolue des voix, son président et deux assesseurs.

Ils peuvent être réélus.

La présidence de la première assemblée appartiendra au propriétaire du plus grand nombre de voix; en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre eux.

Le bureau est composé du président assisté des deux assesseurs, et à défaut de ces derniers, du président assisté des deux copropriétaires du plus grand nombre de voix.

Le syndic remplira d'office le rôle de secrétaire.

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

II. Syndic

1. Nomination

Est désignée en qualité de syndic :

La société anonyme **IMMOBILIERE GILSON & BRICHAUX**, ayant son siège social à Saint Gilles-Bruxelles (1060 Bruxelles), Rue Blanche 37, agissant par son administrateur-délégué, Monsieur Marc Brichaux, agent agréé de l'institut Professionnel des Agents immobiliers sous le numéro 501.478.

Son mandat expirera de plein droit lors de la première assemblée générale. Son mandat est renouvelable.

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

Si le syndic est une société, l'assemblée générale désignera en outre le ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

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, à la requête d'un copropriétaire, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, en cas d'empêchement ou de carence du syndic. Il 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 ce dernier, par décision motivée, sauf en cas de décision judiciaire. Dans ce cas, 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 du syndic provisoire.

3. Publicité

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours de celle-ci de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec lui sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés. L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

4. Responsabilité - Délégation

Le 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 ou à des fins déterminées.

5. Pouvoirs et attributions du syndic

I. Le syndic dispose d'un pouvoir de représentation générale et est notamment chargé :

1. de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le 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 quotes-parts dans les parties communes 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 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 tous les ouvriers et travailleurs 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, du nettoyage des trottoirs, halls, escaliers, ascenseurs et autres parties communes;

5. d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires et notamment :

- tenir la comptabilité et établir les comptes de chaque propriétaire à lui présenter annuellement et/ou sur demande

faite à l'occasion de la transmission de la propriété d'un lot;

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

- souscrire au nom des propriétaires tous contrats d'assurances relatifs au bien pour leur compte ou, le cas échéant, pour compte de l'association des copropriétaires, suivant les directives de l'assemblée générale et représenter la copropriété à l'égard des assureurs, sans avoir à justifier d'une délibération préalable de l'assemblée générale ou des copropriétaires individuellement;

6. de représenter l'association des copropriétaires en justice, tant en demandant qu'en défendant et dans la gestion des affaires communes; notamment pour exécuter les décisions des assemblées générales, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général. A cet effet, le syndic représente vis-à-vis de quiconque l'universalité des propriétaires et ce, comme organe de l'association des copropriétaires; il engage donc valablement tous les propriétaires et/ou occupants, même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale régulièrement prise;

7. de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, paragraphe 1, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le 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 lesquelles seront à ce titre

communiquées à l'assemblée;

9. de représenter l'association des copropriétaires à tous actes authentiques notamment les modifications aux statuts ou 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 constatant sa nomination et celui lui octroyant les pouvoirs de signer seul l'acte authentique ainsi que l'extrait de la décision reprenant l'objet de l'acte authentique. Il ne devra pas être justifié de ses pouvoirs et de ce qui précède à l'égard du Conservateur des Hypothèques. Il en sera notamment ainsi de la modification des quotes-parts de copropriété, de la modification de la répartition des charges communes, de la cession d'une partie commune, de la constitution d'un droit réel sur une partie commune, etcaetera ;

10. dans le cas où il viendrait à constater des manquements graves aux dispositions du règlement de copropriété de la part d'occupants de lots privatifs ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'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 pour remédier à cette situation et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne gestion.

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 faire le nécessaire dans la quinzaine, à défaut de quoi le syndic pourra agir personnellement;

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

De manière générale, le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale. C'est ainsi qu'il veillera au bon fonctionnement de tout appareillage commun; il s'occupera des achats nécessaires et veillera à ce que la gestion soit faite d'une manière économique

Il engage notamment l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers, les administrations, etcaetera.

6. Rémunération

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale.

7. Démission

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil.

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au conseil de gérance ou à défaut de celui-ci au président de la dernière assemblée générale.

CHAPITRE IV. REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

Article 20 - Frais communs

I. Composition des charges

Les charges communes incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent, fixées en fonction de la valeur de leur lot.

Sont considérées comme charges communes :

- a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires,
- b) les frais d'administration;
- c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires;
- d) les primes d'assurances de choses communes et de responsabilité civile des copropriétaires;
- e) l'entretien des accès et jardins sauf clause contraire contenue dans l'acte de base ou le présent règlement;
- f) les indemnités dues par la copropriété;
- g) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

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

II. Premières charges communes

Les premières charges communes à payer ou à rembourser au syndic sont :

- 1) les frais de raccordements et le coût du placement et de l'ouverture des compteurs communs pour le gaz, l'eau et l'électricité;
- 2) le coût des consommations d'eau, de gaz et d'électricité pour l'usage des parties communes;
- 3) les primes des polices d'assurance contractées par le syndic ou la comparante;
- 4) les frais de chauffage des parties communes, s'il y a lieu.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes.

III. 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.

Telles sont les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, la correspondance; les frais d'éclairage des parties communes, etc.

Article 21 - Consommations individuelles

Les consommations individuelles de gaz, de l'eau et de

l'électricité et tous frais relatifs à ces services, sont payés et supportés par chaque propriétaire.

Article 22 - Impôts

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient directement établis par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble.

Article 23 - Responsabilité civile

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et, de façon générale, toutes les charges de l'immeuble, se répartissent suivant les quotes-parts 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 avoir contre ceux dont la responsabilité personnelle serait engagée, tiers ou copropriétaires.

Article 24 - Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

Dans le cas où un copropriétaire ou son locataire ou occupant augmenterait les charges communes par son fait personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

Article 25 - Recettes au profit des parties communes

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à l'association des copropriétaires qui décidera de leur affectation.

Article 26 - Modification de la répartition des charges

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-vingtièmes des voix peut décider de modifier la répartition des charges communes générales.

Tout copropriétaire peut également demander au juge de modifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celle-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

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 de celle-ci, un nouveau décompte pour la prochaine assemblée, sans que ce décompte doive comprendre une période excédant cinq ans.

Le 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 ce décompte.

La créance ou la dette dont question ci-avant est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans avant la décision de

l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire prorata temporis. La date à prendre en considération sera celle du jour où la cession a eu date certaine (article 1328 Code Civil).

Article 27 - 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 des copropriétaires, 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 l'acquisition de parties communes décidée par l'assemblée générale avant la date de transmission mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

3. des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires 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.

Le notaire en informe les parties.

A défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

Sans préjudice de conventions contraires 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 des copropriétaires 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 est établi par le syndic;

2. sa quote-part 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 de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et tous les frais d'entretien.

On entend par « **fonds de réserve** », la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage ou la pose d'une nouvelle chape de toiture et, en général, toutes les grosses réparations et le remplacement de l'appareillage qui deviendront nécessaires.

Les créances nées après la date de la transmission suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décidera souverainement de son 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 de conventions contraires dans l'acte de cession en ce qui concerne la contribution de 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 des copropriétaires, représentée par le syndic, d'invoquer la date du transfert 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.
- le paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit l'envoi du décompte par le syndic.

Toutefois, pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte sera établi forfaitairement entre les parties sur base de l'exercice précédent.

Les frais découlant de travaux urgents décidés par le syndic conformément à l'article 30 des statuts après la transmission d'un lot privatif seront supportés par l'acquéreur nonobstant toutes conventions contraires entre les parties.

CHAPITRE V. - TRAVAUX ET REPARATIONS

Article 28 - Généralités

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

Article 29 - Genre de réparations et travaux

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories:

- réparations urgentes;
- réparations non urgentes.

Article 30 - Réparations urgentes

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en 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.

Article 31 - Réparations ou travaux non urgents

Ces travaux doivent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart de quotités et ils seront soumis à l'assemblée générale qui suit.

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

Article 32 - 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, entretien et nettoyage des parties

communes; il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

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

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être exigé du premier juillet au trente et un août.

Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur local privatif à un mandataire habitant l'immeuble, dont le nom et l'adresse devront être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux locaux privatifs si la chose est nécessaire.

Tout contrevenant à cette disposition supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de l'omission.

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

De même, les copropriétaires devront également, durant les travaux, supporter sans pouvoir prétendre à aucune indemnité les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs.

CHAPITRE VI - DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL -

ASSURANCES - RECONSTRUCTION

Article 33 - De la responsabilité en général

Les responsabilités pouvant naître du chef des parties de l'immeuble, tant communes que privatives, à l'exclusion cependant de tous dommages résultant du fait de l'occupant seront supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotités de chacun, que les recours soient exercés par l'un des copropriétaires, par des voisins ou par des tiers quelconques.

Ces risques seront couverts par des assurances souscrites par l'intermédiaire du syndic, dans la mesure et pour les montants déterminés par l'assemblée générale, sans préjudice au montant supplémentaire dont tout copropriétaire peut réclamer l'assurance sur sa partie privative, le tout sous réserve des dispositions générales énoncées ci-avant.

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 coefficients de copropriété.

Article 34 - Assurances

L'immeuble sera couvert au minimum contre les risques d'incendie, chute de la foudre, explosions, chute d'avion, dégâts d'ordre électrique, tempête et risques connexes, dégâts des eaux, bris de vitres et recours éventuel des tiers par une police comportant les garanties suivantes:

a) le bâtiment pour sa valeur 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 couverts par les soins du syndic, agissant pour compte de tous les copropriétaires dans la mesure et pour le montant déterminé 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, éventuellement le conseil de gérance, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, à quelque titre que ce soit, hormis bien entendu les cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilée au dol.

Dans ce cas cependant, la déchéance éventuelle ne pourrait être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront le droit de recours contre l'auteur responsable du sinistre.

Si l'association des copropriétaires emploie du personnel salarié, une assurance accidents du travail et sur le chemin du travail, de même qu'une assurance de responsabilité civile envers les tiers, doit être souscrite.

Article 35 - Franchises

Lorsque le contrat d'assurance des biens (assurance incendie et autres périls) prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par :

1. l'association des copropriétaires à titre de charge commune si le dommage trouve son origine dans une partie commune;

2. le propriétaire du lot privatif si le dommage trouve son origine dans son lot privatif;

3. les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotités, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.

Lorsque le contrat d'assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci constitue une charge commune générale de la copropriété.

Article 36 - Obligations des copropriétaires en matière d'assurances

Les décisions relatives aux montants des capitaux à assurer, à l'un ou à l'autre titre que ce soit, ainsi qu'aux clauses et conditions des polices à souscrire, seront ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix, sauf les premières assurances qui seront obligatoirement ratifiées d'office.

En tout état de cause, le bâtiment devra être couvert contre les risques d'incendie, explosions et risques connexes, etcaetera, pour sa valeur à neuf de reconstruction, laquelle sera indexée.

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 ou de

son locataire, ou d'un occupant de son lot privatif, ou plus généralement pour toute raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 37 - Cas de sinistre

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

Article 38 - De l'utilisation des indemnités

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit:

A. Si le sinistre est partiel, à concurrence de moins de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, 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 s'obligent à l'acquitter dans les trois mois de la réclamation leur présentée par le syndic.

A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux d'escompte pratiqué par la Banque Nationale de Belgique majoré de trois pour cent courront de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui sera dû, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien à concurrence de cette plus-value.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial ci-dessus.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs parts dans les parties communes.

B. Si le sinistre est total, ou partiel à concurrence de plus de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, 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 d'escompte pratiqué par la Banque Nationale de Belgique majoré de trois pour cent courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de réception, dans ce délai, sur ce qui sera dû.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial visé ci-dessus.

La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires. Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses 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, établis par leurs

quotités dans les parties communes, sans préjudice toutefois aux droits des créanciers hypothécaires.

Article 39 - Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision

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

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

En outre, la décision de démolir et de reconstruire l'immeuble ou encore celle de la vente sur licitation de l'ensemble du bien, ne pourra être prise qu'à la majorité des quatre/cinquièmes des voix présentes ou représentées en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix des copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

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

TITRE III - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 40 - Portée - Modifications

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

Il pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées, sauf disposition contraire contenue dans ce règlement.

Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

Ce règlement d'ordre intérieur sera opposable selon les modalités énoncées à l'article 19 - 10.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur peut être directement opposée par ceux à qui elles sont opposables.

Chapitre I. Comptabilité

Article 41 - Charges communes

A. Provision pour charges communes/Fonds de roulement/

Fonds de réserve

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période d'un trimestre en fonction du nombre de quotités que possèdent dans les parties communes de l'immeuble les différents éléments privatifs, le tout, sous réserve du droit pour le syndic, d'adapter la provision permanente en fonction de l'évolution des coûts et afin de réaliser, en tout état de cause, la couverture de la susdite période d'un trimestre.

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

Les avances seront versées sur un compte ouvert au nom de la copropriété auprès d'une banque belge; le syndic aura la gestion de ce fonds de roulement.

Toutes les charges périodiques de la copropriété seront payées au moyen de ce fonds de roulement et toutes les recettes concernant la copropriété seront versées sur ce compte constituant ce fonds de roulement.

Le montant initial de cette provision sera fixé par le syndic sur base des évaluations et exigible au plus tard le jour de la réception provisoire préalablement à la prise de possession de chaque élément privatif.

Toutefois, il est loisible à la comparante de réclamer le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout lot privatif lors de la signature de son acte d'acquisition.

Sauf ce qui est dit ci-dessus pour le premier acompte pour charges, le montant et la date des versements périodiques pour provision des charges seront arrêtés lors de l'assemblée générale ordinaire.

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire dont il fixera lui-même le montant.

L'assemblée peut aussi décider la constitution d'un fonds de réserve destiné à faire face à des dépenses non périodiques.

L'assemblée générale décidera du placement de ce fonds en attendant son utilisation.

Dès la création de ce fonds de réserve, toutes les règles exposées ci-dessus concernant le fonds de roulement seront applicables au fonds de réserve sauf décision contraire expresse de l'assemblée générale.

B. Paiement des charges communes

Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer les acomptes et/ou les décomptes des charges communes.

Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourra de plein droit et sans mise en demeure une indemnité de un euro par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice à l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard sera portée de plein droit à deux

euro par jour à compter du dixième jour ouvrable suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure, jusqu'au jour du complet paiement.

Les indemnités versées seront réunies et feront partie du fonds de réserve pour la gestion de l'immeuble.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, pourront être poursuivis judiciairement par le syndic.

Le copropriétaire défaillant sera en outre redevable envers la copropriété, sans préjudice des frais de justice éventuel:

-des frais et honoraires du syndic liés à l'envoi des rappels et à la constitution des dossiers en vue d'une procédure judiciaire. Ces frais et honoraires sont forfaitairement fixés comme suit :

-premier rappel par envoi ordinaire : douze euro,

-deuxième rappel par envoi recommandé : vingt cinq euro,

-transmission du dossier à l'avocat : septante cinq euro.

Il est bien entendu que ces frais et honoraires pourront être adaptés par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires.

Il est loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique pour couvrir les litiges qui pourraient survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic ne peut en aucun cas se faire au moyen de la provision pour charges communes, laquelle doit rester intacte. Son montant est sujet à réajustement selon l'évolution des coûts afin de réa-liser en tout état de cause la couverture d'un trimestre de charges.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation, l'indice de référence étant celui de septembre deux mille trois soit cent treize virgule vingt deux points (113,22).

En cas de mise en oeuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celle(s)-ci sur base de la formule :

$$\frac{\text{indemnité de base} \quad \text{fois} \quad \text{index nouveau}}{\text{index de départ}}$$

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

C. Recouvrement des charges communes

Le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

a) à arrêter le chauffage dans le bien du défaillant si l'immeuble est pourvu d'une chaudière centrale;

b) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies

d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

c) 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, délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété.

Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne pourra s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui a donné quittance.

d) à réclamer aux copropriétaires, à titre de provision en proportion de leurs quotités dans l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes.

Tous et chacun des copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquent d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

D. Comptes annuels du syndic

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

Ce compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, sera clôturé en fin d'année comptable, dont la date sera fixée par décision prise en assemblée générale.

Le syndic déterminera la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel, en faisant état des provisions pour chacun d'eux.

Tous les ans, pendant la quinzaine qui précède l'assemblée générale ordinaire, le syndic devra tenir ses comptes, pièces à l'appui, à la disposition de tous les copropriétaires qui pourront en prendre connaissance, sans déplacement des documents.

Cette communication se fera au lieu et aux heures indiqués dans la convocation à l'assemblée générale ou au siège de l'association des copropriétaires.

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 comptabilisation défini ci-avant.

Chapitre II. Aspects extérieurs

Article 42 - Nettoyage

Le service de nettoyage des parties communes sera assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus ci-avant.

Article 43 - Entretien et aspect

Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis et autres ornements extérieurs, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale, et sous la surveillance du syndic, ces travaux étant considérés comme charges communes à répartir comme telles, se rapportant à la conservation des parties communes, sans préjudice à l'application de l'article 6-14.

Si les occupants veulent mettre des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront d'un modèle et d'une teinte à fixer par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge et autres objet quelconques.

Chapitre III. Conseil de gérance

Article 44 - Conseil de gérance

L'assemblée générale peut à la majorité des trois/quarts des voix décider de la création d'un Conseil de gérance. Dans ce cas, ce Conseil de gérance fonctionnera suivant les règles suivantes :

- le Conseil de gérance est composé d'un Président et de trois assesseurs, choisis parmi les copropriétaires;

- le Conseil de gérance surveille la gestion du syndic et notamment le caractère urgent ou indispensable des travaux visés à l'article 30 des statuts et 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;

- les décisions sont prises à la majorité absolue des voix des membres présents; en cas de partage, la voix du président est prépondérante;

- le Conseil de gérance pourra demander au syndic d'être présent à une de ses réunions avec voix consultative;

- les membres du Conseil de gérance sont nommés pour un terme de trois ans, renouvelable;

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

- les membres du Conseil de gérance exercent leur mandat à titre gratuit. Le syndic devra conclure une assurance couvrant leur responsabilité civile dont les primes constitueront une charge commune.

Chapitre IV. Ordre intérieur

Article 45 - 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 entité privative à moins que la fourniture d'eau ne s'effectue au moyen d'un compteur de passage.

3) Le cas échéant, chaque année, au mois de décembre, le syndic fera parvenir au Service des Eaux, la liste des parties privatives qui auraient été vendues ou cédées au cours de l'année en

mentionnant l'identité et l'adresse des nouveaux propriétaires de celles-ci.

4) les premières demandes d'abonnement peuvent être souscrites par la comparante au nom des futurs copropriétaires.

Article 46 - Aspect - Tranquillité

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, devront être maintenues libres en tout temps.

Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire reste libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

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

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

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

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix

Dans le cas où la tolérance serait abrogée, le fait de ne pas se conformer à cette décision, dans le délai d'un mois suivant la communication de la décision par lettre recommandée, la date de la poste faisant foi, pourra entraîner pour le contrevenant la débetion d'une somme fixée par l'assemblée générale, à la majorité absolue des voix, due par jour dès l'expiration du délai d'un mois fixé ci-avant. Le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve.

L'accès aux caves est interdit aux personnes ne jouissant pas d'un droit de propriété ou de jouissance dans l'immeuble.

Article 47. Emménagements - Déménagements

Les meubles de grandes dimensions devront être amenés dans les lots privatifs par les façades; les cages d'escalier et ascenseurs ne pourront être utilisés à cette fin.

Les emménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers et corps volumineux doivent se faire selon les indications à requérir du syndic (prévenu au moins cinq jours à l'avance) et donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.

Toute dégradation commise par leur manutention aux parties communes de l'immeuble sera portée en compte au copropriétaire concerné, le cas échéant à charge pour celui-ci d'en réclamer le remboursement à l'occupant qui aurait fait exécuter ces transports.

Chapitre V. Moralité - Tranquillité - Destination des locaux

Article 48. Mode d'occupation

a) Généralités

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

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

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

Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les occupants de l'immeuble.

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

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire du lot privatif, d'une profession libérale doit faire l'objet d'autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée, quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

La contravention à cette obligation d'avertissement sera passible d'une amende à fixer par l'assemblée générale.

b) Transmission des obligations

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

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

c) Location

1. Les biens privés ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables.

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail. Chaque copropriétaire devra exiger un montant de trois mois de loyer au 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 de l'immeuble et des voisins.

3. 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.

4. 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 second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

Article 49. Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires, de faire de la publicité sur l'immeuble.

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

Cependant la comparante se réserve le droit de faire toute publicité et d'apposer toutes affiches qu'elle jugera utile sur les lots qui seront sa propriété, sur la façade ou sur le terrain de l'immeuble jusqu'à la vente du dernier lot privatif.

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

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

Dans l'hypothèse ou, par extraordinaire, une profession libérale serait autorisée et exercée dans l'immeuble, il sera également permis d'apposer à l'endroit à désigner par le syndic une plaque d'un modèle à admettre par l'assemblée générale des copropriétaires indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Article 50 - Interdictions

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

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désireront avoir à leur usage personnel pareil dépôt devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurances contre les risques d'incendie et d'explosion, occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble par cette aggravation du risque.

Chapitre VI. Répartition des frais de chauffage, d'eau et d'électricité

Article 51 - Chauffage

Chaque lot privatif disposera d'une chaudière individuelle servant à son chauffage. Les frais en résultant seront dès lors exclusivement à charge de son propriétaire ou occupant.

Article 52 - Eau

Chaque appartement privatif est pourvu d'un compteur de passage particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

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

La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au précédent paragraphe relèvera d'un compteur spécifique.

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur 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 53 - Electricité

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes.

La consommation totale enregistrée par ces compteurs ainsi que la location des compteurs, constitueront une charge commune à répartir au prorata des quotités indivises possédées par chaque propriétaire de locaux privatifs.

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

Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par ses propriétaires ou occupants.

Chapitre VII. Ascenseurs

Article 54. Répartition des frais d'ascenseurs

Les ascenseurs desservant l'immeuble sont considérés comme parties communes.

Il en résulte que tous les frais de fonctionnement, d'entretien, de réparation ou de renouvellement d'un des ascenseurs ou de ses accessoires, seront supportés par tous les propriétaires de lots privatifs au prorata de leurs quotités dans les parties communes.

Le mode de répartition des dites charges de fonctionnement, d'entretien, de réparation et de renouvellement ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

Chapitre VIII. Différends - Code Civil

Article 55 - Règlement des différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si le désaccord subsiste, 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 et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si l'accord survient, 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 en ce compris, le cas échéant, notamment les frais d'avocat et

d'expertise avancés par le syndic pour le compte de l'assemblée générale, seront supportés exclusivement par la partie succombante.

Article 56 - Renvoi au Code Civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code Civil. Les stipulations qu'ils contiennent seront réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

T A B L E D E S M A T I E R E S

TITRE I. ACTE DE BASE

- I. Description des biens
- II. Origine de propriété trentenaire
- III. Désignation et division du bien - Mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée
- IV. Description détaillée du bien

1. Généralités

2. Détermination des parties privatives

3. Description détaillée par niveau

4. Servitudes particulières et charges

- V. Désignation des parties privatives
- VI. Compteurs - Eau - Electricité - Chauffage
- VII. Répartition des quotités dans les parties communes
- VIII. Réserve de droits

TITRE II. REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I - EXPOSE GENERAL

Article 1. Définition et portée

Article 2. Définition du règlement d'ordre intérieur

Article 3. Statuts de l'immeuble

CHAPITRE II - PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

Article 4. Division de l'immeuble en parties communes et privatives

Article 5. Mode de calcul de la quote-part de copropriété

Article 6. Parties communes

Article 7. Situation juridique des parties communes de l'immeuble

Article 8. Définition des parties privatives

Article 9. De la jouissance des parties privatives

Article 10. Des limites de la jouissance des parties privatives

Article 11. Transformations

CHAPITRE III - ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Article 12. Dénomination - Siège

Article 13. Personnalité juridique - Composition

Article 14. Dissolution - Liquidation

Article 15. Patrimoine de l'association des copropriétaires

Article 16. Objet

Article 17. Solidarité divise des copropriétaires
Article 18. Actions en justice
Article 19. Organes de l'association des copropriétaires

I. Assemblée générale des copropriétaires

1. Pouvoirs
2. Composition
3. Date et lieu de l'Assemblée Générale ordinaire
4. Convocations
5. Ordre du jour
6. Constitution de l'assemblée
7. Délibérations
8. Majorité spéciale - Unanimité
9. Actions en justice
10. Opposabilité - Information
11. Présidence - Bureau - Feuille de présence

II. Syndic

1. Nomination
2. Révocation - Délégation - Syndic provisoire
3. Publicité
4. Responsabilité - Délégation
5. Pouvoirs et attributions du syndic
6. Rémunération
7. Démission

CHAPITRE IV - REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES
COMMUNES

- Article 20. Frais communs
- I. Composition des charges
 - II. Premières charges communes
 - III. Charges communes de fonctionnement
- Article 21. Consommations individuelles
- Article 22. Impôts
- Article 23. Responsabilité civile
- Article 24. Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire
- Article 25. Recettes au profit des parties communes
- Article 26. Modification de la répartition des charges
- Article 27. Cession d'un lot

CHAPITRE V - TRAVAUX ET REPARATIONS

- Article 28. Généralités
- Article 29. Genre de réparations et travaux
- Article 30. Réparations urgentes
- Article 31. Réparations ou travaux non urgents
- Article 32. Servitudes relatives aux travaux

CHAPITRE VI - DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL -
ASSURANCES - RECONSTRUCTION

- Article 33. De la responsabilité en général
- Article 34. Assurances
- Article 35. Franchises
- Article 36. Obligations des copropriétaires en matière

d'assurances
Article 37. Cas de sinistre
Article 38. De l'utilisation des indemnités
Article 39. Destruction et reconstruction de l'immeuble -
Fin de l'indivision

TITRE III. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 40. Portée - Modifications

CHAPITRE I. COMPTABILITE

Article 41. Charges communes
A. Provision pour charges communes - Fonds de roulement
- Fonds de réserve
B. Paiement des charges communes
C. Recouvrement des charges communes
D. Comptes annuels du syndic

CHAPITRE II. ASPECTS EXTERIEURS

Article 42. Nettoyage
Article 43. Entretien et aspect

CHAPITRE III. CONSEIL DE GERANCE

Article 44. Conseil de gérance

CHAPITRE IV. ORDRE INTERIEUR

Article 45. Service des eaux
Article 46. Aspect - Tranquillité
Article 47. Emménagements - Déménagements

CHAPITRE V. MORALITE - TRANQUILLITE - DESTINATION DES LIEUX

Article 48. Mode d'occupation
Article 49. Publicité
Article 50. Interdictions

CHAPITRE VI. REPARTITION DE FRAIS DE CHAUFFAGE D'EAU DE D'ELECTRICITE

Article 51. Chauffage
Article 52. Eau
Article 53. Electricité

CHAPITRE VII. ASCENSEURS

Article 54. Répartition des frais d'ascenseurs

CHAPITRE VIII. DIFFERENDS - CODE CIVIL

Article 55. Règlement des différends
Article 56. Renvoi au Code Civil.

CONDITIONS GENERALES DES VENTES SOUMISES A LA LOI BREYNE

Pour les entités privatives auxquelles, au moment de la mise en vente, s'appliquerait la loi du trois mai mil neuf cent nonante

trois, modifiant la loi Breyne du neuf juillet mil neuf cent septante et un, un compromis de vente conforme à ladite loi devra être établi.

Ces ventes se feront obligatoirement et expressément aux conditions suivantes, qui en feront partie intégrante :

1. Garanties

La société anonyme **J.M. CONSTRUCTION S.A.** , comparante, n'est pas une entreprise agréée aux conditions de la loi du vingt mars mil neuf cent nonante et un organisant l'agrégation des entrepreneurs , dont question à l'article 12 alinéas 2 et 3 de la loi Breyne visée ci-dessus.

Elle s'engage dès lors à constituer conformément aux dispositions légales et réglementaires en la matière, et en particulier conformément à l'Arrêté Royal du vingt et un octobre mil neuf cent septante et un, modifié par Arrêté Royal du vingt et un septembre mil neuf cent nonante trois, la garantie d'achèvement de l'immeuble sous forme de caution bancaire.

Elle justifiera auprès de l'acquéreur de la constitution de la dite garantie au plus tard au jour de l'acte authentique de vente.

2. Transfert de la propriété et des risques

L'acquéreur sera propriétaire des constructions à ériger au fur et à mesure de la mise en oeuvre des matériaux et de leur incorporation au sol ou à l'immeuble en construction, le transfert des risques visé par les articles 1788 et 1789 du Code civil ne s'opérant toutefois qu'à la réception provisoire des travaux ou, lorsqu'il s'agit d'un appartement, à la réception provisoire des parties privatives.

3. Responsabilité du constructeur

Le constructeur est solidairement responsable, avec l'architecte et les entrepreneurs, des vices dont ceux-ci répondent après réception provisoire ou ce qui en tient lieu en vertu des articles 1792 et 2270 Du Code civil.

La garantie due par la société **J.M. CONSTRUCTION S.A.**, comparante et constructeur de l'immeuble, en vertu de l'alinéa précédent, bénéficie aux propriétaires successifs d'un lot privatif. L'action ne peut néanmoins être exercée que contre le vendeur originaire.

Les acquéreurs n'auront accès aux travaux que sous leur propre responsabilité et dûment accompagnés par le vendeur ou un de ses délégués.

4. Modifications

Les acquéreurs peuvent demander, dans le parachèvement des locaux qui forment leurs biens privés, des modifications au programme standard tel qu'il est décrit dans le cahier des charges.

Ces autorisations pourront être accordées par le constructeur dès l'instant où les modifications demeurent dans les limites autorisées par le règlement de copropriété, les autorisations de bâtir, les règlements communaux, qu'elles ne portent pas atteinte à la solidité ni à l'esthétique de l'immeuble et qu'elles n'occasionnent pas de retard dans les délais d'exécution de l'ensemble des travaux.

La comparante jugera souverainement et sans appel si la demande de modification peut être acceptée avec le souci particulier de donner satisfaction aux acquéreurs.

Toute modification au programme standard de parachèvement demandée par l'acquéreur, fera l'objet d'un accord préalable, écrit et signé, en double exemplaire, portant expressément sur l'objet précis des modifications convenues, sur leur coût et sur le retard éventuel que leur exécution pourra entraîner.

A défaut d'accord écrit, signé par les deux parties, les travaux seront toujours exécutés suivant le programme standard.

Les modifications convenues feront l'objet de factures séparées, dont le paiement sera exigible, sauf accord différent entre parties, à raison de cinquante pour cent préalablement à l'exécution des modifications et le solde dans les huit jours de cette exécution.

Les travaux supplémentaires ne pourront être exécutés que par les soins du vendeur et des sous-traitants spécialement désignés par lui, sauf accord préalable et écrit entre parties. Les modifications exécutées par l'acquéreur ou par des tiers choisis par lui ne pourront se faire qu'après la prise en possession des parties privatives et ne seront couverts ni par la garantie ni par la responsabilité du vendeur.

Si, nonobstant ce qui précède, des travaux supplémentaires ou des modifications sont exécutés par l'acquéreur ou par des tiers choisis par lui, sans l'accord préalable et écrit du constructeur et avant la prise de possession des parties privatives, l'exécution de ceux-ci aura pour effet que l'acquéreur sera présumé avoir accepté tacitement la réception provisoire.

5.Prise en charge - préchauffage

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

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

Si par suite de circonstances atmosphériques ou d'impératifs techniques dont seul le constructeur sera juge, l'ensemble ou certains locaux de l'immeuble doivent être chauffés à régime plein ou réduit, pendant la construction ou avant que les propriétaires aient pu obtenir la jouissance de leurs locaux privatifs, le service de ce chauffage sera assuré à l'initiative du constructeur qui en récupérera les frais à charge des copropriétaires concernés.

6.Cahier des charges spécial de la vente d'un appartement

Un exemplaire du cahier des charges spécial de la vente d'un appartement ou autre entité privative, adapté aux dispositions de la loi Breyne précitée, demeurera annexé à chaque compromis de vente.

7. Articles 7 et 12 de la "Loi Breyne"

Les articles 7 et 12 de la "Loi Breyne", ci-après reproduits, seront également textuellement reproduits dans tous les compromis de vente.

Conformément à l'article 7 de la "loi Breyne" :

L'ACQUEREUR OU LE MAITRE DE L'OUVRAGE A LE DROIT D'INVOQUER LA NULLITE DE LA CONVENTION OU D'UNE CLAUSE CONTRAIRE A LA LOI EN CAS DE NON-RESPECT DES DISPOSITIONS DES ARTICLES 7 ET 12 REPRISES CI-APRES OU DES DISPOSITIONS PRISES EN VERTU DE CES ARTICLES REPRODUITS CI-APRES:

« ARTICLE 7: Les conventions visées à l'article 1er de la présente loi ainsi que les promesses de pareilles conventions doivent :

a) mentionner l'identité du propriétaire du terrain et des constructions existantes;

b) mentionner la date de la délivrance du permis de bâtir et les conditions de ce permis, ou la convention concernant la condition suspensive de l'obtention d'un permis de bâtir; dans ce dernier cas, le demandeur du permis de bâtir doit s'engager à remettre à son cocontractant, dans le mois de la réception de la notification de la décision concernant la demande de permis de bâtir, une copie certifiée conforme dudit permis et de ses conditions;

bbis) mentionner si l'acheteur ou le maître de l'ouvrage subordonne ou non la convention à la condition suspensive de l'obtention d'un financement pour un montant minimum déterminé à des conditions à préciser; cette condition suspensive ne peut s'appliquer plus de trois mois à compter de la date de conclusion de la convention;

c) contenir la description précise des parties privatives et des parties communes qui font l'objet de la convention;

d) comporter en annexe les plans précis et cahiers des charges détaillés des travaux sur lesquels porte la convention. Ces documents indiquent explicitement la manière dont et les matériaux avec lesquels ces travaux seront exécutés et, le cas échéant, les cas dans lesquels il peut être dérogé à ces spécifications. Ces plans et cahiers des charges doivent être signés par un architecte autorisé à exercer cette profession en Belgique et, lorsqu'il s'agit d'un appartement, accompagnés d'une copie de l'acte de base établi par acte authentique, et du règlement de copropriété.

L'absence de ces annexes dans l'acte authentique peut être couverte par une déclaration du notaire, reprise dans cet acte et selon laquelle ces documents sont en possession des parties;

e) préciser le prix total de la maison ou de l'appartement ou, le cas échéant, le prix total de la transformation ou de l'agrandissement et les modalités de paiement; mentionner que le prix peut être révisé. Ce prix englobe tous les travaux nécessaires à l'habitabilité normale;

ebis) mentionner l'existence des aides publiques régionales au logement et joindre en annexe du contrat les conditions de base y afférentes;

f) déterminer la date du début des travaux, le délai d'exécution ou de livraison et les dommages-intérêts pour retard d'exécution ou de livraison; ces dommages-intérêts doivent correspondre au moins à un loyer normal du bien achevé auquel se rapporte le contrat;

g) indiquer le mode de réception;

h) contenir l'affirmation des parties qu'elles ont depuis quinze jours connaissance des données et documents mentionnés dans le présent article.

La convention mentionne en tout cas dans un alinéa distinct et en caractères différents et gras, que l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage a le droit d'invoquer la nullité de la convention ou d'une clause contraire à la loi en cas de non-respect des dispositions des articles 7 et 12 ou des dispositions prises en vertu de ces articles, dont le texte doit être repris intégralement dans le contrat.

Le Roi peut déterminer les conditions minima auxquelles doivent répondre les dispositions du présent article".

« ARTICLE 12: Lorsque le vendeur ou l'entrepreneur répond, relativement à la nature et à l'importance des travaux dont il est chargé, aux conditions de la loi du vingt mars mil neuf cent nonante et un organisant l'agrégation des entrepreneurs, il est tenu de constituer un cautionnement dont le montant ainsi que les modalités de dépôt et de libération sont déterminés par le Roi.

Lorsque le vendeur ou l'entrepreneur ne répond pas aux conditions de la loi du vingt mars mil neuf cent nonante et un, tel qu'il est précisé à l'alinéa précédent, il est tenu de garantir l'achèvement de la maison ou de l'appartement, ou le cas échéant, de la transformation ou de l'agrandissement, ou le remboursement des sommes versées en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement.

Le Roi détermine la nature et les conditions de cette garantie ainsi que les modalités d'information de l'acquéreur ou du maître de l'ouvrage. Ceux-ci ont sur cette garantie un privilège qui prend rang immédiatement après le privilège prévu à l'article 27,5° de la loi hypothécaire."

DISPOSITIONS FINALES

DECLARATION - DESTINATION DES LIEUX

A l'exclusion des caves, emplacements de parking, box fermés et double emplacements-box situés en sous sol dont la destination résulte de leur nature même, les diverses entités privatives, telles qu'elles résultent des plans ci-annexés, sont destinées uniquement à usage principal d'habitation, non exclusive dans les lieux d'une activité professionnelle à titre accessoire et non susceptible de causer un trouble de voisinage, sans préjudice aux autorisations administratives, et selon les dispositions plus particulièrement définies au règlement de copropriété ou au règlement d'ordre intérieur.

Il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'obtenir lesdites autorisations administratives requises.

Le Notaire soussigné a pour le surplus attiré l'attention de la comparante sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur, en cas de transformation ou de changement d'affectation.

MINUTES DES ACTES - FRAIS

1. Les premières ventes des lots privatifs pour lesquels

s'appliquent les présents statuts seront dressés par le Notaire Eric **Wagemans** soussigné, Notaire de la comparante aux présentes, à l'intervention du Notaire éventuel de l'acquéreur, et ce aux fins d'assurer la conservation de toutes les minutes en une seule étude.

2. Chaque acquéreur de lot privatif devra supporter une quote-part des frais des présents statuts dont une copie lui sera remise lors de son achat.

LOIS ET USAGES

Les copropriétaires sont censés avoir parfaite connaissance :

a) des dispositions de la loi sur la copropriété formant les articles 577-2 à 577-14 du Code civil, à laquelle les parties déclarent se référer pour tout ce qui n'est pas expressément réglé par les présents statuts;

b) des avantages et inconvénients découlant des précisions et accords fixés par les présents statuts et ceux découlant de la situation de l'indivision et de la copropriété forcée.

Au cas où des dispositions spéciales ou règlements seraient en contradiction avec les présents statuts, ce sont les dispositions légales qui feront la loi entre les parties.

DISPOSITION TRANSITOIRE

Dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents de lots dans l'immeuble et que les présents statuts de la copropriété auront été transcrits au bureau des hypothèques compétent, l'association formée par les copropriétaires sera dotée de la personnalité juridique.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des hypothèques compétent est formellement dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit lors de la transcription des présentes.

DESIGNATION

Le Notaire soussigné certifie exacte la désignation de la comparante, telle qu'elle est susénoncée.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, la comparante fait élection de domicile en son siège social susindiqué.

Loi du 25 Ventôse An XI contenant organisation du notariat, modifiée par la loi du vingt huit avril mil neuf cent nonante neuf.

La comparante reconnaît avoir pris connaissance du projet d'acte plus de cinq jours ouvrables avant la date de ce jour.

DONT ACTE

Fait et passé à Saint Gilles-Bruxelles, date que dessus.

Et après lecture intégrale et commentée, la comparante représentée comme il est dit, a signé avec Nous, Notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré trente huit rôles, sans renvois, au deuxième bureau de l'enregistrement de Forest, le vingt neuf octobre deux mille trois, volume 23, folio 67, case 13, reçu vingt cinq euro, l'inspecteur principal (signé illisible).

Suivent les annexes.