

ANDRÉ PHILIPS, Notaire
Société civile à forme de s.p.r.l. - R.S.C. Bruxelles n°3822
Avenue de Jette, 45 - 1081 Bruxelles

--

Rép. N °278/2009
Premier Rôle

Morias/PUNTVASTGOED.CONGO/BASE

<p>STATUT IMMOBILIER - RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ - RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR DE LA RESIDENCE</p> <p>« CROWN COURT »</p> <p>A IXELLES (1050 Bruxelles)</p> <p>Avenue du Congo 6/8</p>

L'AN DEUX MIL NEUF.
Le dix-neuf mars
Devant Nous, Maître André **PHILIPS**, Notaire résidant à
Koekelberg (1081 Bruxelles)

A COMPARU :

La société anonyme "**PUNT VASTGOED BELGIË**", ayant son siège social à Antwerpen, Lange Lozanastraat, 270, numéro d'Entreprise TVA BE 0478.956.997 RPM Antwerpen, constituée suivant acte reçu par le notaire Frank Liessens, à Antwerpen, le quatre décembre deux mil deux, publié à l'annexe au Moniteur belge du douze décembre suivant, sous le numéro 02148680.

Ici représentée par Monsieur MUTSAARS Michel, domicilié à 1390 Grez Doiceau, La Chênaie, 30.

Agissant en vertu d'un acte de procuration reçu par le Notaire Johannes Henricus Eskens, à Heerhugowaard (Pays-Bas), le trente août deux mil quatre, dont une expédition est restée annexée à l'acte reçu par le notaire André PHILIPS, à Koekelberg, à l'intervention du notaire Olivier DUBUISSON, à Ixelles, le quatorze avril deux mille cinq, dont question à l'origine de propriété.

Ci-après dénommée "**le comparant**".

EXPOSE PRÉLIMINAIRE.

Le comparant nous a préalablement exposé ce qui suit :

1°) Il est propriétaire d'une parcelle de terrain, les constructions existantes ayant été démolies, situé à Ixelles (1050 Bruxelles), avenue du Congo 6/8, décrit ci-après.

2°) Une demande a été introduite par le comparant, tendant à l'octroi d'un permis d'urbanisme pour démolir un immeuble à caractère unifamilial, afin de construire un immeuble de rapport comportant neuf logements et un parking de dix emplacements en sous-sol. Ce permis a été délivré par le Collège des Bourgmestres et Echevins de la Commune d'Ixelles, le trois septembre deux mille sept, sous la référence 50/2006-77/6-8.

Les plans de l'immeuble ont été dressés par l'association momentanée d'architectes MONTOIS PARTNERS – HERVE GILSON International, à 1050 Bruxelles, avenue Maurice 1.

Les plans visés " ne varietur " par le comparant et le Notaire demeureront annexés au présent acte, avec lequel ils seront soumis à la formalité de l'enregistrement.

Le permis restera, ainsi que ses annexes, joint au présent acte pour former un tout indivisible avec celui-ci.

3°) Le comparant entend implanter sur le bien prédécrit un projet immobilier consistant en la construction de neuf logements et dix emplacements de parking en sous-sol, ensemble destiné en tout ou en partie à la cession par lots juridiquement distincts.

4°) Le présent acte constitue les statuts de la résidence qui est placée sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée. Il est constitué de l'acte de base comprenant la description de l'ensemble immobilier, des parties privatives et communes ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative, et du règlement de copropriété.

CET EXPOSE FAIT, le comparant nous a requis d'acter en la forme authentique l'acte de base et le règlement de copropriété qui forment ensemble les statuts de l'immeuble, ainsi que le règlement d'ordre intérieur.

TITRE I.- ACTE DE BASE

I. Description du bien.

COMMUNE D'IXELLES - cinquième division

Une parcelle de terrain, les constructions existantes ayant été démolies, sise Avenue du Congo 6/8, où elle présente un développement de façade d'après titre de dix mètres septante centimètres, cadastrée ou l'ayant été d'après titre deuxième division section E numéro 6/X/36 pour une superficie de deux ares quatre-vingt-neuf centiares, et suivant extrait cadastral récent section E numéro 6/X/36 pour une superficie de deux ares quatre-vingt-neuf centiares.

Origine de propriété trentenaire.

Le comparant est propriétaire du bien prédécrit, pour l'avoir acquis de la société anonyme « SOCIETE DE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL ET COMMERCIAL », en abrégé « SDRC », à Uccle, aux termes d'un acte reçu par le notaire André PHILIPS, à Koekelberg, à l'intervention du notaire Olivier DUBUISSON, à Ixelles, le quatorze avril deux mille cinq, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le sept mai suivant, sous le numéro 06384.

La société anonyme « SOCIETE DE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL ET COMMERCIAL », en abrégé « SDRC », en était propriétaire pour l'avoir acquis de L'UNIVERSITE LIBRE DE BRUXELLES, à Bruxelles, aux termes de l'acte de vente reçu par le Notaire Olivier Dubuisson, à Ixelles et le Notaire Thierry Van Halteren, à Bruxelles, le quatorze avril deux mille cinq, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles.

L'Université Libre de Bruxelles était propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis de la Société Anonyme PHILING, à Céroux-Mousty, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Thierry Van Halteren, à Bruxelles, le vingt-sept juin deux mil deux, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles sous la formalité 51-T-03/07/2002-06324.

La Société Anonyme PHILING en était propriétaire pour se l'être vu apporté lors de sa constitution par la Société Anonyme PHILING, à Céroux-Mousty, aux termes d'un acte de scission par voie d'apport reçu par le Notaire Pierre Paulus de Châtelet, à Rixensart, le quatorze juin mil neuf cent nonante-neuf, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix-sept août suivant, volume 10407 numéro 7.

Ladite société PHILING actuellement dissoute en était propriétaire pour l'avoir acquis de l'ETAT BELGE en la personne des MUSEES ROYAUX DES BEAUX ARTS DE Belgique, section Art Moderne, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Thierry Van Halteren, à Bruxelles, le deux juillet mil neuf cent nonante et un, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le trente et un juillet suivant, volume 8177 numéro 2.

L'ETAT BELGE en la personne des Musées en était propriétaire pour l'avoir recueilli dans la succession de Madame Alla SAFIEVA, décédée à Bruxelles, le six juin mil neuf cent quatre-vingt-six, sans héritier réservataire. Aux termes de son testament authentique dicté au Notaire Thierry Van Halteren, prénommé, le quinze janvier mil neuf cent quatre-vingt-six, Madame SAFIEVA prénommée a légué le bien pré décrit aux Musées.

Les Musées ont été autorisés à accepter le legs en vertu d'un Arrêté Royal du quinze avril mil neuf cent nonante et un.

Ce legs a été délivré aux termes d'un acte reçu par le Notaire

Thierry Van Halteren, prénommé,
en date du deux juillet mil neuf cent nonante et un, transcrit au cinquième
bureau des hypothèques à Bruxelles, le neuf juillet suivant, volume 8089
numéro 30.

Madame Alla SAVIEVA en était propriétaire depuis plus de trente
ans à compter de ce jour.

Conditions spéciales.

Le comparant déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas
d'autres servitudes ou obligations concernant le bien prédécrit que
celles résultants de l'acte de vente pré rappelé du quatorze avril deux
mille cinq, dont question à l'origine de propriété, dans lequel est stipulé
littéralement :

« L'acte prérappelé reçu par le Notaire Olivier Dubuisson,
prénommé et le Notaire Thierry Van Halteren, prénommé, en date de ce
jour et dont question ci-avant, contient les stipulations suivantes ici
textuellement reproduites :

« *L'acte prérappelé reçu par le notaire Thierry VAN HALTEREN,
soussigné, en date du deux juillet mil neuf cent nonante et dont question
ci-dessus, contient les stipulations suivantes ici textuellement reproduites :*

« **Conditions spéciales.**

« *I. relatives au bien situé avenue du Congo 6*

« *L'acte du Notaire Pierre VAN HALTEREN, précité du dix-neuf
janvier mil neuf cent soixante-six prévoit textuellement ce qui suit :*

« *A l'acte du Notaire Albert RAUCQ précité du deux février mil
neuf cent soixante-cinq, il est stipulé textuellement ce qui suit :*

« *Conditions spéciales.*

« *Et l'acte de vente précité reçu par les notaires VANDEN PUT et
COPPIN le neuf juillet mil neuf cent vingt-six stipule en outre ce qui suit :*

« *Servitude*

« *I. L'acte de partage susvisé reçu par le notaire DELPORTE, le
quatre juillet mil neuf cent stipule notamment :*

« *L'acquéreur s'interdit pour lui et ses ayants droit, d'établir et ce,
à titre de servitude et au profit des terrains appartenant aux héritiers
COCHE, dans le même quartier, dans les bâtiments à construire sur le dit
terrain, tout commerce ou négoce pouvant incommoder les voisins par
insalubrité ou autrement tout établissement de nature à déprécier les
terrains voisins, notamment usine à vapeur, atelier de menuiserie,
serrurerie, magasin de houille, de bois à brûler, d'engrais, de bières, de
chaux, restaurants, estaminets et autres.*

« *Il est également interdit aux acquéreurs d'élever sur le terrain
vendu des murs et clôtures ayant plus de deux mètres vingt-cinq
centimètres de hauteur.*

« *Aux termes d'un acte reçu par les notaires DELPORTE et VAN
HALTEREN à Bruxelles, le six novembre mil neuf cent sept, Madame
VERMEREN-COCHE a vendu à la Compagnie des Tramways Bruxellois,
un terrain sis à front de l'avenue du Congo et avenue des Courses,*

Troisième Rôle

touchant immédiatement le bien présentement vendu ; par cet acte, les parties ont fait le projet d'échange ci-après :

« « Les parties conviennent en vue de l'échange projeté pour rectifier la limite séparative de leurs propriétés de tracer deux lignes partant perpendiculairement de l'avenue du Congo et de l'avenue des Courses et se joignant en un point x à déterminer et d'échanger le terrain appartenant à Madame VERMEREN, de manière que cette dernière donne deux mètres carrés de terrain de fond, contre un mètre de carré de terrain de façade que donnera la Compagnie des Tramways Bruxellois.

« « L'échange présentement conclu se fera après que le projet de l'élargissement de l'avenue aura reçu son exécution, à la première demande de la société anonyme des Tramways Bruxellois. Cet échange se fera sans soulte ni retour, les deux biens étant d'égale valeur et le terrain cédé sera délivré quitte et libre de toutes charges aux Tramways Bruxellois.

« « Le point x susvisé a été déterminé par le géomètre VAN HOREN à Ixelles, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de mesurage, suivi d'une rectification par les parties intéressées, en date du dix-sept juillet dix neuf cent vingt-quatre, dont un des originaux est demeuré annexé à l'acte susvisé reçu par le notaire WILLOCX le treize août dix neuf cent vingt-quatre et enregistré en même temps que celui-ci.

« « Le plan susvisé annexé aux présentes renseigne en teinte bleue la parcelle à échanger contre la parcelle en teinte jaune appartenant à la Compagnie des Tramways Bruxellois et la ligne E R représente la limite du terrain après la réalisation de la convention projetée.

« « Aux termes d'un acte administratif en date du douze juillet mil neuf cent treize, portant la relation enregistré un rôle sans renvoi à Ixelles A.C. le vingt-neuf juillet mil neuf cent treize, vol. 27, fol 999 case 5 gratis par le receveur Corbisier transcrit le vingt-trois août suivant, volume 12577 numéro 33, il a été conclu entre la commune d'Ixelles et Madame OVIGNEUR la convention suivante :

« « Madame OVIGNEUR déclare grever la partie qui lui reste appartenir de la parcelle section E numéro 6/v/21, d'une servitude de non aedificandi, sur une profondeur de neuf mètres cinquante centimètres au profit des voies publiques adjacentes et des voies publiques voisines, comme aussi des propriétés limitrophes desdites voies et appartenant tant à l'Etat et à la Ville de Bruxelles qu'à des particuliers.

« « La servitude ainsi établie a pour but d'assurer le maintien de l'aspect général du quartier décrété par les arrêtés royaux des seize juillet mil neuf cent sept et neuf avril mil neuf cent huit à la suite de la convention approuvée par la loi du vingt-trois mars mil neuf cent sept et de procurer aux habitations riveraines des dites voies publiques la quantité jugée nécessaire d'air et de lumière.

Elle comporte l'interdiction absolue pour tous les propriétaires successifs

de l'immeuble d'élever ou de laisser élever aucune construction à distance moindre de neuf mètres cinquante centimètres du nouveau alignement de l'avenue du Congo.

« « Madame OVIGNEUR déclare s'engager expressément à imposer la stricte observation de la servitude à tout acquéreur d'une partie de la propriété et de faire insérer dans l'acte de vente toutes les clauses du présent acte.

« « Il est stipulé en outre que la servitude comprend les prescriptions et interdictions suivantes figurant dans l'arrêté royal du seize janvier mil neuf cent sept, article trois lettre c, savoir :

« « Il est ménagé le long du côté droit du raccordement du Rond Point de la Petite Suisse avec l'avenue Louise et l'entrée du Bois et du côté gauche depuis le Rond Point de la Petite Suisse jusqu'au prolongement de l'avenue Louise vers la Chaussée de La Hulpe une zone de recul de neuf mètres cinquante centimètres de profondeur, grevée par la servitude non aedificandi au fur et à mesure de l'érection des bâtisses ; cette zone de recul sera transformée en jardinets qui ne peuvent présenter des pentes de plus de huit centimètres par mètres vers la voie publique.

« « Les bâtisses qui seraient élevées à la limite de la zone de recul pourront présenter des avant corps, ayant une saillie de deux mètres cinquante centimètres au maximum sur la façade principale à la condition que ces avant corps se trouvent à deux mètres cinquante centimètres au moins de la limite mitoyenne des propriétés voisines.

« « Si cette distance était inférieure à deux mètres cinquante centimètres, l'avant corps ne pourrait présenter qu'une saillie égale à la distance séparative de la limite mitoyenne de la propriété voisine. Il pourra être construit le long des façades élevées à la limite de la zone de recul des terrasses de deux mètres de hauteur maxima à compter du niveau du trottoir, non compris un garde corps à jour ; ces terrasses ne pourront toutefois présenter une saillie de plus de trois mètres y compris les avant corps et elles seront distantes des limites séparatives des propriétés voisines d'une longueur au moins égale à leur saillie.

« « Les jardinets susvisés devront être clôturés sur tout leur développement à front de la voie publique au moyen de grillage artistique en fer reposant sur un soubassement en pierres de taille de vingt-cinq centimètres de hauteur sur vingt centimètres au moins de largeur. La hauteur totale de cette clôture grillage et soubassement ne pourra dépasser un mètre quatre-vingt centimètres au moins de largeur.

« « Des grillages et soubassements identiques seront établis sur les limites latérales des jardinets, suivant les axes mitoyens des propriétés et normalement à l'axe de l'avenue.

« « II. Relatives au bien situé avenue du Congo, 8 :

« « L'acte du notaire Raoul NOLS précité du dix novembre mil neuf cent quarante-trois prévoit textuellement ce qui suit :

Quatrième Rôle

« « L'acte de vente du Notaire VERTE à Bruxelles du onze juillet mil neuf cent vingt-sept stipule notamment ce qui suit :

« « L'acte de Maître WILLOCX dont il est parlé dans l'établissement de propriété mentionne ce qui suit :

« « I. Dans l'acte de partage du notaire DELPORTE du quatre juillet mil neuf cent il est dit : ... On omet. »

Tout acquéreur sera subrogé dans les droits et obligations du comparants, en ce qui concerne ces servitudes ou obligations, résultant des stipulations ci-dessus reproduites, pour autant qu'elles soient encore d'application.

II. Désignation et division du bien - Mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

Sur le terrain ci-dessus décrit sera construit une résidence, dénommée " Crown Court.", se composant de neuf logements et dix emplacements de parking en sous-sol.

Le comparant déclare vouloir placer ce complexe immobilier 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 et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisé sur base des plans dont question ci-après :

- d'une part, en parties privatives appelées "appartement" et "emplacement de parking", et qui seront 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 mille/millièmes (1.000/1.000ièmes) indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

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 par décès et de tous autres contrats.

Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et exclusive, constituée par l'appartement proprement dit ou l'emplacement de parking, ainsi qu'une quote-part dans les parties communes en état de copropriété et indivision forcée.

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

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

Les acquéreurs de lots privatifs, tant pour eux-mêmes que pour les

cessionnaires, ayants droit ou ayants cause à tous titres ultérieurs, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points les présents actes de base et règlement de copropriété qui constituent les statuts du bien ainsi que, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions de l'assemblée générale conformément à l'article 577-10 du Code civil. Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des statuts du bien et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droit et ayants cause.

III. Servitudes conventionnelles ou par destination du père de famille.

Généralités.

La construction de l'ensemble immobilier, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs, d'un état de choses qui constituera une servitude si ces lots appartiennent à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent; 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 notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre;
- du passage d'un lot sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires - gaz - électricité - téléphone) 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, ou entre les parties privatives et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction ou encore l'usage des lieux.

Les différends, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourraient donner lieu cette notion de servitude spécialement en ce qui concerne le maintien de ces servitudes et les modalités de leur exercice seront déferés à la juridiction compétente sans préjudice de la possibilité que conservent les parties de décider, après que le litige soit né, de recourir à l'arbitrage.

Cette action devra être dirigée contre l'association des copropriétaires si le différend concerne l'ensemble de la copropriété ou contre le ou les copropriétaires concernés si elle ne vise que ceux-ci.

IV. Description du bien.

1. Généralités

Ce bien comprend :

- a) une zone destinée à la bâtisse;

b) une zone d'espaces verts et îlots de verdure à usage commun.

2. Détermination des parties privatives et répartition des quotes-parts des parties communes.

Les parties privatives des immeubles à ériger sur les zones destinées à la bâtisse sont définies ci après au titre III, Description des plans.

Les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative se répartissent comme précisé ci-après également au titre III.

V. Modifications éventuelles à l'acte de base

Le comparant déclare réserver à son profit exclusif le droit de :

1° d'introduire toutes demandes modificatives ou complémentaires de permis d'urbanisme, d'environnement ou de modification d'exploitation.

2° de transférer un ou plusieurs locaux d'un appartement à un autre et d'une façon générale, de modifier la configuration des appartements non cédés telle qu'elle est établie aux plans ci-annexés.

3° de déplacer une cloison pour modifier la disposition intérieure des locaux privatifs.

4° de réunir deux ou plusieurs locaux privatifs.

5° de clôturer ou de murer certaines parties privatives qui ne le sont pas ou de supprimer des murs et des clôtures et de pouvoir ainsi les affecter à une autre destination.

6° de transformer des emplacements pour voiture en parkings fermés, et vice versa.

Cette liste est indicative et non limitative.

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

En outre, au cas où la solidité ou le bon fonctionnement de la résidence l'exigeait, le comparant pourra à tout moment, durant la période de construction, apporter toutes les modifications qu'il 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.

Toutefois, ces modifications ne pourront changer ni le montant total des millièmes des parties communes. Aucune modification ne pourra avoir pour effet de changer la valeur d'un ou plusieurs lots, l'accord éventuellement unanime des copropriétaires sera requis, sans préjudice à la modification des quotes-parts des charges pour les biens restant appartenir au vendeur.

L'acquéreur pourra demander certaines modifications aux parties privatives qui l'intéressent. Ces modifications doivent être demandées par écrit au comparant et après la cession par celui-ci du dernier lot privatif, au syndic, et ne seront accordées que dans la mesure où elle ne nuisent pas à l'esthétique ou à la solidité de la construction, au bon voisinage, à la valeur respective des lots, et si l'état d'avancement des travaux le permet.

Les travaux ci-dessus désignés feront l'objet d'un accord écrit

préalable à leur exécution. De plus, ils seront soumis à l'approbation du comparant et de l'architecte du bâtiment jusqu'à la cession par le comparant du dernier lot privatif, et ensuite à l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue ou des quatre/cinquièmes des voix de copropriétaires présents ou dûment représentés si ces travaux impliquent une modification de la destination du bien. L'assemblée générale pourra en outre décider de faire superviser ces travaux par un architecte. De manière générale, les honoraires éventuels de l'architecte afférents à ces travaux ainsi que le coût de ces derniers et les frais éventuels de modification des statuts seront supportés par l'acquéreur.

VII. Mandat.

Le comparant ainsi que tout tiers propriétaire de l'entièreté de la résidence « Crown Court », à qui le comparant donne tous pouvoirs à cet effet, est habilité à signer seul les actes qui seraient établis en exécution des droits qu'il s'est réservés en vertu des dispositions reprises ci avant.

Toutefois, si l'intervention des copropriétaires du bien était nécessaire, ceux-ci devront apporter leurs 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 au comparant ainsi qu'à tout tiers propriétaire de l'entièreté de la résidence « Crown Court » de les représenter à la signature de ces actes; ce mandat devra être confirmé dans l'acte de cession.

VIII. Réserve de mitoyennetés.

Les mitoyennetés qui seraient à acquérir le seront aux frais du comparant.

Par contre, le comparant se réserve le droit de mitoyenneté des murs pignons ou de clôture qu'il fera édifier sur les limites séparatives du terrain, partie commune de la résidence, d'avec les fonds voisins.

Cette réserve a uniquement pour but de lui permettre de toucher, sur sa seule quittance, à son profit exclusif, les indemnités qui pourraient être dues par les constructeurs voisins, qui voudraient ou devraient acquérir les mitoyennetés à raison de l'usage qu'ils en feront.

Le comparant pourra faire procéder au mesurage ou cubage des murs, procéder à leurs estimations, faire dresser le procès-verbal, le faire enregistrer et donner quittance de l'indemnité.

Si pour une raison quelconque, l'intervention des copropriétaires était de nature à faciliter cette opération, ou la cession du droit d'utilisation des parties communes, dont question ci-après, ils devront, à première réquisition, même par simple lettre, prêter immédiatement et gracieusement leur concours à peine de dommages-intérêts.

Sixième Rôle

Le fait par le comparant de conserver le droit réel de mitoyenneté de ces murs ne pourra aucunement l'obliger à intervenir dans les frais de réparation, de couverture ou de protection de ces murs, ni entraîner pour elle de responsabilité.

IX. Locaux à usage commun.

Le comparant se réserve le droit, sans avoir à obtenir l'accord des acquéreurs, d'une partie privative du complexe immobilier, d'aménager dans une partie commune quelconque du complexe immobilier des locaux dont la construction serait demandée par les services de distribution d'eau, de gaz ou d'électricité ou par les compagnies chargées des télécommunications, de la télédistribution etc. Les plans modificatifs nécessaires seront, s'il y a lieu, déposés au rang des minutes du Notaire André Philips, soussigné, et l'acte de base complémentaire décrivant les susdits plans modificatifs, sera dressé également par le Notaire André Philips, soussigné, à la requête de la comparante, et à l'exclusion des autres copropriétaires du complexe immobilier. La transcription devra être opérée par la seule déclaration de la comparante.

Seules les compagnies distributrices d'eau, du gaz et de l'électricité ou les compagnies chargées des télécommunications, de la télédistribution etc. auront accès à ces locaux, toujours et à tout moment quelconque.

Le contenu de ces locaux, c'est-à-dire toutes installations et tous matériels en rapport avec la transformation du courant électrique à haute tension, le système d'alimentation en gaz ou en eau ou le réseau de télécommunications et de télédistribution (s'il est placé par la société distributrice et à ses frais), resteront la propriété exclusive de ladite société distributrice qui en aura également à sa charge, l'entretien, de même que celui du local.

X. Conditions régissant la vente d'appartements.

A.- CONDITIONS GÉNÉRALES DES VENTES SOUMISES A LA LOI BREYNE

1) Propriété et jouissance.

Le transfert des quotités dans le terrain aura lieu à la signature de la convention constatant la vente.

L'occupation et la remise des clés ne pourra jamais être autorisée qu'après paiement intégral du prix de vente total, tant en principal qu'en supplément et accessoires.

Sous réserve du paiement des factures lui adressées et non valablement contestées, l'acquéreur sera propriétaire des constructions à ériger au fur et à mesure de la mise en oeuvre des matériaux et de leur incorporation au sol ou à l'immeuble en construction, le transfert des risques visés par les articles 1788 et 1789 du Code Civil ne s'opérant toutefois qu'à la réception provisoire des travaux aux parties privatives vendues.

L'acquéreur supportera les taxes, impôts, charges et cætera, à partir de son entrée en jouissance.

La vente ne comprend pas les canalisations, appareils et compteurs qui appartiendraient à des régies, sociétés de distribution et cætera dont les frais d'installation dans les parties communes, de même que les compteurs privatifs affectés au bien vendu, ne sont pas inclus dans le prix convenu. Les frais d'abonnement, d'installation et de raccordement privatifs pour le téléphone, et la télédistribution sont à charge de l'acquéreur en sus du prix convenu. Pour ces services, seuls les tubages adéquats (sans filerie) sont installés par le vendeur. L'acquéreur devra continuer en lieu et place du vendeur tous abonnements (redevances-garanties et consommations) eau, gaz, électricité, téléphone, télédistribution et cætera... et en payer les frais, consommations et redevances à partir de la réception provisoire des travaux. De même il acquittera, le cas échéant, les charges communes de la copropriété à concurrence de ses quotités, dès la réception provisoire.

2) Assurance.

Le contrat d'assurance incendie est souscrit dans un premier temps, par le vendeur pour compte de la copropriété, l'acquéreur en acquittera les primes au titre de charges communes à concurrence de ses quotités à partir de la signature du compromis de vente.

Si l'acquéreur devait estimer que le capital couvert et/ou les garanties conclues sont insuffisantes, il aura la faculté, conformément aux stipulations du règlement de copropriété, de prendre une couverture complémentaire à l'intervention du vendeur (en attendant la désignation d'un syndic et/ou d'un conseil de gérance), moyennant surprime à charge exclusive dudit acquéreur.

3) Réclamation en cours de chantier.

Si l'acquéreur justifie à bon droit du non-paiement à son échéance de la tranche réclamée par l'inexécution fautive d'une des obligations constructives essentielles contractées aux présentes par le comparant, ce dont il devra notifier la motivation circonstanciée par lettre recommandée adressée au comparant au plus tard dans les cinq jours calendrier à compter de la date de mise en demeure adressée à l'acquéreur par le vendeur, et pour autant que les désordres invoqués concernent les travaux exécutés dans les parties privatives vendues, le vendeur ne disposera pas de la faculté de majorer forfaitairement la facture impayée de quinze pour cent, sauf s'il établit ou s'il s'avère que la réclamation de l'acquéreur n'est pas fondée.

Le comparant pourra cependant, en tout état de cause, et à sa seule initiative, requérir l'inscription hypothécaire, nonobstant ladite réclamation litigieuse. Il pourra, en outre, suspendre l'exécution des travaux aux parties privatives vendues, en attendant que le différend soit tranché, comme dit ci-après.

A défaut pour l'acquéreur d'avoir introduit sa réclamation motivée dans le délai requis, elle sera déclarée irrecevable (sans préjudice des droits de l'acquéreur lors des réceptions provisoire et définitive) et l'exigibilité de la tranche réclamée ne pourra dès lors être postposée, les sanctions prévues restant d'application.

Pour autant que de besoin, il est précisé que le paiement des tranches réclamées n'emporte pas agrément automatique par l'acquéreur des parties de construction réalisées à cette date. Seules les procédures de réceptions définies ci-dessous sont valables à cet égard.

L'acquéreur pourra, s'il l'estime nécessaire, se faire assister, en tout temps, de l'expert de son choix, à ses frais exclusifs.

4) Arbitrage des réclamations intermédiaires relatives aux parties privatives.

L'architecte, auteur du projet et chargé du contrôle des travaux, est désigné comme arbitre unique statuant en première instance pour tout litige relatif aux travaux en cours de chantier exécutés par le comparant aux parties privatives.

Sur requête de la partie la plus diligente, adressée par lettre recommandée, l'architecte examinera le bien-fondé des réclamations circonstanciées de l'acquéreur et pourra ordonner:

- soit de remédier aux désordres constructifs incriminés et de fixer le montant proportionnel dont le paiement peut en conséquence être momentanément différé, sans cependant que ce montant puisse excéder celui de la tranche réclamée. Il fixera le délai dans lequel la réfection ordonnée doit être réalisée, de même que la date d'exigibilité du montant retenu;
- soit de rendre immédiatement exigible l'intégralité de la tranche réclamée par le vendeur, dans l'hypothèse où les problèmes éventuels constatés doivent être considérés comme mineurs et/ou si le non-paiement par l'acquéreur est considéré comme abusif. Dans ces cas, les sanctions prévues aux présentes peuvent rester d'application, en ce inclus la majoration forfaitaire de quinze pour cent, à la seule initiative du vendeur.

En cas de désaccord de l'une des parties sur la décision de l'architecte ou à défaut pour l'architecte d'avoir statué dans les quinze jours ouvrables, à compter de la date d'expédition recommandée de la requête en arbitrage, sauf prorogation de délai demandée par l'architecte et acceptée par les parties concernées, le litige pourra être porté devant un Collège de trois experts indépendants statuant à titre définitif, pour la même mission que décrite ci-dessus, sans appel et à la majorité simple, sur requête de la partie la plus diligente.

Ce Collège sera composé comme suit : un expert est désigné par l'acquéreur, le deuxième par le comparant et le troisième par les deux experts précités.

Le Collège devra entendre l'avis circonstancié de l'architecte.

Les frais d'arbitrage et les honoraires d'experts et de l'architecte

sont à charge de la partie succombante. Les provisions éventuelles à verser sont avancées pour moitié par l'acquéreur et pour moitié par le comparant.

5) Cahier des charges- Entrepreneur enregistré.

Les travaux de construction seront réalisés, dans les règles de l'art, sous le contrôle de l'architecte et conformément aux plans et cahiers des charges annexés au présent acte.

Les plans et descriptifs de travaux et matériaux se complètent mutuellement. En cas de divergence entre ces documents, les plans sont prioritaires. Si certaines dérogations et/ou ajouts spécifiques sont mentionnés au cahier des charges synthétique annexé au présent acte de base, ceux-ci priment également, dès lors qu'ils concernent les parties privatives vendues.

Le comparant peut apporter des modifications au cahier des charges pour améliorer les techniques et/ou le confort des copropriétaires. Il en sera de même pour certaines modifications quant aux matériaux à mettre en oeuvre, pour autant qu'ils soient d'une qualité équivalente à ceux spécifiés au cahier de charges originaire contractuel.

Le comparant s'engage à faire appel exclusivement à des entreprises enregistrées pour l'exécution des travaux, objets des présentes.

6) Début des travaux et délais d'exécution.

La date de début des travaux sera indiquée dans chaque convention de vente.

Les parties privatives vendues, et les parties communes assurant l'habitabilité normale de ces parties privatives, seront construites de façon à mettre l'appartement en état d'être reçu provisoirement, dans le délai qui sera convenu entre le vendeur et l'acquéreur.

Tout événement constituant un obstacle insurmontable à l'exécution normale des obligations du vendeur ou le contraignant à suspendre temporairement ses travaux, est considéré comme cas de force majeure (par exemple : accidents, guerres et conséquences, grèves ou lock-out).

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

Lorsque, par ordre ou du fait de l'acquéreur, l'exécution du marché est interrompue pour une période d'au moins trente jours calendrier, une avance sur la tranche en cours est due au vendeur à concurrence de la valeur des travaux exécutés.

Si l'acquéreur commande des parachèvements dont la finition est différente de celle prévue au cahier des charges, ou des travaux supplémentaires en cours d'exécution du contrat,

Huitième Rôle

le vendeur se réserve le droit d'exiger une prolongation du délai initialement prévu. Cette prolongation fera l'objet d'un écrit distinct signé par les deux parties.

L'absence d'écrit implique une prolongation du délai proportionnelle au rapport entre la valeur finale des travaux réellement exécutés par rapport à la valeur initiale des travaux telle que spécifiée ci-avant.

Ne sont pas considérés comme jours ouvrables :

- les jours pendant lesquels les intempéries ont eu, directement ou indirectement, pour effet de rendre le travail impossible pendant trois heures au moins;
- les samedis, dimanches et jours fériés légaux;
- les jours de vacances annuelles payées;
- les jours de congés compensatoires conventionnels du bâtiment.

7) Réceptions provisoire et définitive.

1°) Réception provisoire des parties privatives :

Pour rendre la réception provisoire possible, les travaux privatifs dans le bien vendu doivent dans leur ensemble être terminés, nonobstant des imperfections mineures réparables durant le délai de garantie, et le bien doit être en état d'utilisation conformément à sa destination.

Le vendeur demande cette réception provisoire par écrit en invitant, par lettre recommandée à la poste, l'acquéreur d'y procéder dans un délai de quinze jours calendrier suivant la date d'envoi de cette demande. Les travaux sont présumés être en état de réception provisoire, jusqu'à preuve du contraire, à la date d'achèvement qu'a indiquée le constructeur dans la demande de réception.

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

La date de la réception provisoire des parties privatives, objet des présentes, constitue le point de départ de la responsabilité décennale.

La réception provisoire du bien vendu sera effectuée contradictoirement entre l'acquéreur et le vendeur. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception provisoire de l'ouvrage.

La dernière tranche de paiement est intégralement due par l'acquéreur au vendeur, dès la date de réception provisoire.

Des petites réfections à effectuer par le vendeur peuvent avoir été constatées et seront dès lors actées, le cas échéant, lors de l'établissement du procès-verbal de réception provisoire. Celle-ci sera considérée comme accordée à cette date, nonobstant la réserve de l'exécution de ces menus travaux.

La délivrance de la réception provisoire assortie de réserves actées rend également immédiatement exigible l'intégralité de la dernière tranche due.

De convention expresse à établir, le cas échéant, entre parties lors du procès-verbal de réception provisoire avec réserves, l'acquéreur pourra demander qu'il soit procédé à des retenues financières sur la dernière tranche due. Le montant de ces retenues sera en correspondance avec le coût présumé des réfections à effectuer et ne pourra pas excéder l'estimation chiffrée de l'architecte qui est, dès à présent, désigné par les parties comme amiable arbitre à cet égard.

Les montants ainsi retenus sont dus au vendeur dès constatation par l'architecte de l'exécution des réfections actées.

Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception provisoire devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur avant l'expiration du délai de quinze jours suivant l'envoi par ce dernier de la demande de réception.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception a été notifié au vendeur, celui-ci peut :

- soit admettre les motifs du refus et demander à nouveau la réception après avoir procédé aux travaux de réfection demandés;

- soit solliciter à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

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

Est considéré comme utilisant le bien, l'acquéreur qui fait exécuter des travaux (notamment décoratifs) dans les parties privatives par des corps de métier autres que ceux choisis par le vendeur ou sans l'accord exprès de celui-ci.

Si l'acquéreur laisse sans suite la requête écrite du vendeur d'effectuer la réception dans le délai de quinze jours déterminé ci-dessus, le vendeur le sommerá par exploit d'huissier et l'acquéreur sera présumé accepter la réception provisoire, sans remarques, si dans les quinze jours calendrier qui suivent cette sommation, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

2°) Réception définitive des parties privatives :

La réception définitive des parties privatives aura lieu au plus tôt un an après la date de leur réception provisoire.

Le vendeur demande cette réception définitive par écrit en invitant, par lettre recommandée à la poste, l'acquéreur d'y procéder dans un délai de quinze jours calendrier suivant la date d'envoi de cette demande.

La réception définitive du bien vendu sera effectuée contradictoirement entre l'acquéreur et le vendeur qui s'adjoindra s'il le souhaite la présence de l'architecte, mais à ses frais.

Neuvième Rôle

Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la

réception définitive de l'ouvrage.

Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception définitive devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur avant l'expiration du délai de quinze jours suivant l'envoi par ce dernier de la demande de réception.

Le refus éventuel de l'acquéreur d'accepter la réception définitive devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au promoteur dans les huit jours calendrier qui suivent la date de la réception définitive.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception ou d'accepter la réception a été notifié au vendeur, celui-ci peut :

- soit admettre les motifs du refus et demander à nouveau la réception après avoir procédé aux travaux de réfection demandés;
- soit solliciter, à l'amiable ou à défaut, en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

Si l'acquéreur laisse sans suite la requête écrite du vendeur d'effectuer la réception dans le délai de quinze jours déterminé ci-dessus, le vendeur le sommera par exploit d'huissier et l'acquéreur sera présumé accepter la réception définitive, si dans les quinze jours calendrier qui suivent cette sommation, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

Après la réception définitive, la responsabilité du vendeur ne peut plus être engagée que sur pied des articles 1792 et 2270 du Code civil relatifs à la responsabilité décennale.

3°) Réception provisoire des parties communes

La réception provisoire des parties communes sera effectuée contradictoirement, conformément aux dispositions légales en vigueur.

4°) Réception définitive des parties communes

La réception définitive des parties communes, en ce compris les accès assurant une habitabilité normale, aura lieu un an après leur réception provisoire.

La procédure de convocation et de ses suites est identique à ce qui est décrit ci-dessus.

5°) Obligations pendant le délai de garantie

Au cours du délai de garantie s'écoulant entre la réception provisoire et la réception définitive, le vendeur est tenu, outre les mises au point signalées lors de la réception provisoire, sans préjudice des articles 1792 et 2270 du Code civil, de remédier à ses frais et risques (en dépit de son recours éventuel contre ses sous-traitants ou autres cocontractants que l'acquéreur ne connaît pas) à tous les désordres qui surviendraient ou seraient constatés à l'usage, pour autant qu'il en ait été informé par écrit et avant la date d'expiration de ladite période de garantie.

Toutefois, ne sont pas compris dans cette obligation de garantie,

les travaux d'entretien normal, et ceux qui seraient la conséquence d'un abus, d'une maladresse, d'un événement accidentel, d'un vol ou tentative de vol, d'un usage anormal ou d'un défaut d'entretien, d'un cas fortuit ou de force majeure.

8) Responsabilité du vendeur

Le vendeur est solidairement responsable avec l'architecte et les entrepreneurs des vices dont ceux-ci répondent après réception, en vertu des articles 1792 et 2270 du Code civil.

La garantie due par le vendeur en vertu de l'alinéa précédent bénéficie aux propriétaires successifs du bien vendu. L'action ne peut néanmoins être exercée que contre le vendeur originaire.

Les propriétaires et leurs ayants droit sont présumés conférer mandat à l'association des copropriétaires pour laquelle agit le syndic, à l'effet de représenter tout ou partie des copropriétaires pour toutes actions trouvant sa cause directe ou indirecte dans le cadre de ladite garantie décennale. Le syndic ne devra pas justifier de ce mandat à l'égard des tiers. Si un copropriétaire souhaite agir en nom personnel et révoque dès lors ce mandat, il devra notifier cette révocation par pli recommandé avec accusé de réception au syndic. A compter de cette notification, le syndic ne pourra plus représenter ce copropriétaire. Toutefois, ce copropriétaire supportera exclusivement dans ce cas tous les frais d'avocats et de procédure qui résulteraient de son chef.

9) Exécution et modification des travaux privatifs

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

Pour être valables, les communications entre l'acquéreur et le vendeur relatives à l'exécution des travaux et de la présente convention devront être faites par écrit.

Le vendeur peut toutefois apporter la preuve des modifications éventuellement ordonnées par l'acquéreur, par toutes autres voies de droit.

Des modifications mineures au programme initial de travaux peuvent être convenues entre parties, moyennant accord écrit préalable déterminant notamment l'incidence quant au prix et quant au délai d'exécution.

Dans la mesure où la modification projetée par l'acquéreur est considérée par le vendeur comme :

- soit trop importante,
- soit trop tardive par rapport à l'état d'avancement du chantier,
- soit trop perturbatrice pour le bon déroulement du chantier,

Dixième Rôle

celui-ci dispose de la faculté de refuser l'exécution de ladite

modification moyennant, si nécessaire, notification écrite motivée préalable.

L'acquéreur ne pourra pas invoquer la rupture du contrat d'entreprise, ni se prévaloir de dommages consécutivement à ce refus.

Le prix des travaux supplémentaires et/ou le surcoût des modifications est payable intégralement en sus à l'échéance de la tranche contractuelle en cours, sauf dérogation expresse préalable.

10) Modification des fournitures de parachèvement

Les budgets mentionnés au cahier de charges annexé pour certains équipements et matériaux de parachèvement déterminent les prix inclus dans le prix total mentionné dans la présente convention.

L'acquéreur a la faculté de choisir ces équipements et matériaux, mais exclusivement auprès des fournisseurs agréés et désignés par le vendeur.

Ces postes feront l'objet de décomptes, en plus ou en moins, payables à la réception provisoire, selon que les prix des fournitures choisies par l'acquéreur sont supérieurs ou inférieurs aux budgets mentionnés, indépendamment de la valeur réelle des fournitures mises en oeuvre et sélectionnées par l'acquéreur.

Si ces prix dépassent de manière importante les budgets fixés, le vendeur pourra demander le versement d'acomptes complémentaires à due concurrence.

Si l'acquéreur devait choisir des matériaux et équipements qui ne sont pas de stock et/ou qui ne sont pas livrables en date utile compte tenu du planning de chantier, les points 6 et/ou 7 (au choix du vendeur) ci-avant seront de stricte application.

Pour des raisons de bonne coordination et de bonne finition des travaux, tous les travaux de parachèvement prévus ainsi que toutes les acquisitions de fournitures et matériaux seront faites à l'intervention exclusive du vendeur.

11) Visites de chantier

L'accès au chantier par l'acquéreur ou par son délégué ne sera autorisé que s'il est accompagné d'un délégué du vendeur, après avoir pris rendez-vous.

Cette mesure n'est édictée que pour des raisons de sécurité, de couvertures d'assurances et de maintien des relations de bonne entente.

L'acquéreur n'a, en outre, pas qualité pour - et s'interdit de - donner directement des instructions aux différents intervenants sur chantier. Toute observation éventuelle devra être notifiée exclusivement au vendeur et à l'architecte.

B.- CAHIER DES CHARGES

En outre, il a été établi un cahier général des charges régissant la résidence à ériger. Il contient le descriptif des travaux, matériaux et fournitures à mettre en oeuvre pour la construction de la résidence, ainsi que des indications sur le mode d'exécution des travaux, l'origine et la qualité des matériaux à utiliser pour le gros oeuvre et le parachèvement

des parties communes ainsi que des parties privatives.

Ce cahier général des charges demeurera annexé aux présentes.

Il complète les conditions générales de vente des biens et sera applicable à toutes les ventes, à moins qu'il y soit dérogé par des conditions particulières dans la convention de vente et la correspondance échangée entre le vendeur et l'acquéreur ou toutes personnes agissant en leur nom ou pour leur compte tel qu'un architecte.

En cas de discordance entre les plans et les prescriptions du cahier des charges, ces dernières prévalent sur les indications des plans, sous réserve de ce qui est indiqué ci-après concernant le droit de modifier les plans et l'acte de base.

TITRE II.- RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ.

CHAPITRE I : EXPOSE GÉNÉRAL.

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 la résidence 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 du complexe immobilier ou d'une résidence.

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 aux présents statuts; elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques compétent.

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 tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur pour la résidence, obligatoire pour les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, relatif à la jouissance du complexe immobilier et aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Onzième Rôle

Ces modifications doivent être imposées par les aliénateurs du

droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou aux bénéficiaires.

Article 3 - Statuts de l'immeuble.

L'acte de base et le règlement de copropriété forment ensemble les statuts de la résidence, 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 visées 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.

La résidence comporte, d'une part, des parties communes dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions des statuts ou par décision de l'assemblée générale, à tous les propriétaires du complexe immobilier (parties communes), 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 "Appartement" et "Emplacement de parking" ou de manière générale "lot privatif".

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

Les parties communes seront réparties en mille/millièmes (1.000/1.000), qui seront attribuées proportionnellement à toutes les parties privatives.

Le tout en proportion de la valeur respective de chaque lot privatif.

Pour déterminer cette valeur, sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement de la résidence ou des modifications effectuées aux alentours de la résidence, 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 la résidence, ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation attributive des quotes-parts indivises reprises ci-dessus, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sous réserve du droit temporaire réservé au comparant de modifier l'acte de base.

La nouvelle répartition des quotes-parts 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 la résidence ;
- l'annulation ou la réformation d'une décision prise irrégulièrement, frauduleusement ou abusivement à l'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 - Définition des parties communes.

Les parties communes sont divisées en quotes-parts 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, ainsi qu'il est expliqué au chapitre "Assurances".

Les parties communes sont décrites ci-après.

L'objet du présent article est de déterminer les éléments du bien divisé qui doivent être considérés parties communes générales et parties communes spéciales.

A. Les parties communes générales :

Celles-ci comprennent :

1. le terrain :

Toute la parcelle bâtie ou non bâtie est réputée commune, sauf convention contraire.

2. Jardins et espaces verts :

Les jardins et espaces verts répertoriés sur le plan d'implantation sont à usage commun général.

3. Fondations et Gros murs.

On appelle "fondation " ou "gros mur" celui qui a sa fondation dans le sol de manière que s'il était détruit le complexe d'immeubles ne serait plus entier. Les mitoyennetés, notamment de gros murs, vers les propriétés voisines du complexe immobilier sont également communes.

4. Dalle du rez-de-chaussée.

La dalle du rez-de-chaussée, séparative des constructions en sous-sol et hors sol, est un élément commun.

Elle comprend l'armature, le hourdage, le revêtement et l'étanchéité.

Douzième Rôle

5. Locaux à usage commun.

Sont également communs tous les locaux à usage commun

général que la comparante s'est réservée comme dit ci-avant d'aménager.

6. Les murs de pignon et de refend, dalles et poutres, plafonds

Sont communs les murs de pignon et de refend, les dalles, poutres et solives qui soutiennent le revêtement ou qui portent le revêtement de plafond, et les hourdis. Le gros œuvre des sols et plafonds est un élément commun.

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.

7. 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, de même que les galetas et lucarnes s'ils sont immédiatement sous le toit, et à défaut de dispositions contraires des titres ou du règlement de copropriété.

L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture.

8. Façades.

La façade est 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.

9. Canalisations - Raccordements généraux.

Les descentes d'eaux pluviales et sterfputs, le réseau d'égouts avec sterfputs et accessoires, les raccordements généraux des eaux, gaz, 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, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi.

10. Murs intérieurs séparant des lots privés.

Envisageant le cas de mur séparant deux lots et qui n'est pas une fondation (gros mur) : pareil mur est purement mitoyen parce qu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privés qu'il sépare.

La même solution doit être adoptée pour la cloison séparant deux emplacements de parking privés ou deux terrasses privées, qui doit être considérée comme mitoyenne.

11. Murs extérieurs séparant locaux privés et locaux communs.

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

12. 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.

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.

13. 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.

14. Fenêtres.

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

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 (coupoles) placés dans les ouvertures qui éclairent l'escalier; il en est de même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage d'escaliers dans laquelle se déroule l'escalier.

16. Portes palières.

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

La peinture de la face extérieure de ces portes est à charge de la copropriété.

17. Electricité.

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

18. Locaux à usage commun.

Sont également communs les différentes entrées communes au rez-de-chaussée des immeubles, les halls et leurs réduits, les dégagements, paliers, les ouvre portes automatiques, parlophones, téléphonies intérieures et leurs accessoires, le circuit de télédistribution.

En sous-sols, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité et les tuyauteries communes de distribution.

Treizième Rôle

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

19. Balcons et terrasses.

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

En ce qui concerne les terrasses à usage privatif, les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, le revêtement, 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.

Toutefois, 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 et où étanchéité sont dus de son fait.

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

20. Terrasses (Etages).

Les terrasses servent en premier lieu de toiture. Elles sont communes comme cette dernière.

Si les terrasses sont à usage exclusif d'un des propriétaires, le revêtement spécial qui les recouvre est un élément commun (sous réserve des frais exposés par la copropriété mais incombant au copropriétaire responsable des dégâts causés au revêtement et où étanchéité dont question au point 15 ci-avant et qui devront être dans ce cas remboursés par ce dernier à la copropriété).

21. Garde-corps et balustrades.

Il est renvoyé à cet égard aux précisions contenues sous les numéros 15 et 16.

22. Ascenseur.

Le terme "ascenseur" doit être entendu dans son sens large : tant la cabine et le mécanisme, la gaine et les locaux que l'installation située dans le sous-sol, sous les combles ou éventuellement sur le toit.

N.B. : L'ascenseur est un accessoire du rez-de-chaussée et est dès lors, d'usage commun.

23. Chauffage central

Chaque appartement et/ou rez commercial possède un convecteur mural servant de chaudière pour le chauffage central individuel et la distribution d'eau chaude de lot privatif proprement dit.

A défaut de chaudières privatives, la ou les chaudières servant au chauffage de lots privatifs est un élément commun.

24. Antennes.

Les antennes qu'elles soient paraboliques ou hertziennes ont un caractère commun si elles sont établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives).

Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

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

En outre, sont présumées communes, les parties des bâtiments affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

25 Rampe d'accès

La rampe d'accès vers les emplacements de parking et les aires de manoeuvres comprises dans cet espace, depuis la voie publique, sont également communs.

Article 7 - Situation juridique des parties communes.

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, évier, water-closet, salle de bains, et cætera), 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 à son usage exclusif; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage, par exemple conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, et cætera..., le tout sans préjudice à ce qui est précisé à l'article 6-17 des statuts.

Quatorzième Rôle

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. Ils éviteront de traîner dans les cuisines et sur les terrasses et balcons, des tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

Cette clause n'est pas de style, mais de stricte application.

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 de l'architecte auteur du projet ou à son défaut, d'un architecte désigné par le syndic, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, 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".

Les propriétaires pourront établir des persiennes ou autres dispositifs intérieurs de protection, qui devront être d'un modèle défini par l'architecte et agréé par l'assemblée générale de la résidence, et déposé chez le syndic.

Ils pourront établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil, ou de télévision, mais devront se conformer au règlement d'ordre intérieur qui sera approuvé par l'assemblée générale plénière à la majorité absolue des voix.

Le téléphone public pourra être installé dans les lots privatifs aux frais, risques et périls de leur propriétaire.

La sonnerie du téléphone doit être installée de façon à ne pas

troubler les occupants des locaux privatifs voisins. Les fils et accès ne peuvent emprunter les façades des résidences.

La radio télédistribution sera installée. Seules les canalisations prévues à cet effet pourront être utilisées. Les copropriétaires devront obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord écrit du syndic.

Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations seront à charge de tous les copropriétaires de la résidence, même si certains propriétaires n'en avaient pas l'utilisation.

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 ses locaux privatifs.

Article 10 - Des limites de la jouissance des parties privatives

Harmonie : Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie du complexe, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale particulière concernée 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 de l'architecte auteur du projet et à défaut 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 ceux-ci ne soient dûment mandatés.

Emplacements de parking : Sont interdits dans les aires de manoeuvre, les parkings, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.

Ravallement des façades : le syndic procèdera tous les quinze ans au ravallement des façades, sauf décision contraire de l'assemblée générale plénière prise à la majorité des deux/tiers des voix des propriétaires présents ou représentés.

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,

Quinzième Rôle

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 architectes et ingénieurs seraient à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

De toute façon, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégagerait pas le ou les 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 DE LA RESIDENCE CRONW COURT". Elle aura son siège dans la résidence, objet du présent acte.

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 égale à sa quote part dans les parties communes générales.

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 articles 181 à 188 et 195 des lois coordonnées sur les 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 restent appartenir aux copropriétaires; il en est notamment ainsi des parties communes.

L'association des copropriétaires pourra dès lors être propriétaires de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment : espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien ... à l'exclusion de tous éléments décoratifs ou utilitaires autres que ceux nécessaires à l'entretien tels que antennes, tableaux, objets décorant des parties communes....

Article 16 - Objet.

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

Seizième Rôle

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 à son tour en informe les autres copropriétaires.

Article 19 - Assemblées générales des copropriétaires de la résidence.

§1. Pouvoirs.

A. 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, à la résidence.

Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de la résidence 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 à tous les copropriétaires.

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.

A. L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires de la résidence, quel que soit le nombre de quotes-parts 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, à défaut, l'usufruitier participera seul au fonds de roulement, le nu-proprétaire 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.

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

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

Si une portion de la résidence 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 plénière par un expert.

§3 Date et lieu de l'assemblée générale.

A. L'assemblée générale annuelle se réunit d'office chaque année aux jour,

Dix-septième Rôle

heure et lieu indiqués dans les convocations et à défaut au siège de l'association des copropriétaires de la résidence.

§4 Convocation.

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire de même. Il peut, en outre, la convoquer à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la résidence.

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes générales peuvent demander la convocation de l'assemblée générale.

Chacune de ces demandes 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 résidence.

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.

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

§6 Constitution de l'assemblée.

Une 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 millième (1/1.000) 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 et/ou autres d'une partie de la résidence 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

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

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,

Dix-huitième Rôle

lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsque aucune d'elle 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 tous intéressés. 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 copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires.

§8 Majorité spéciale - Unanimité.

Sous réserve de majorité plus stricte fixée par les présents statuts, l'assemblée générale décide :

1° à la **majorité de deux/tiers** des voix présentes ou représentées :

a) du ravalement des façades qui doit normalement s'effectuer tous les quinze ans.

2° 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;

3° 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 du d'une résidence ou d'une partie de celui-ci;

c) de la reconstruction d'une résidence 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.

4° 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.

§10. 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 nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Lorsqu'une minorité 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.

Dix-neuvième Rôle

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.

§11. 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 le module 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.

§12. Présidence - Bureau - Feuille de présence.

L'assemblée générale désigne annuellement à la majorité absolue des voix, son président et deux assesseurs, représentant chacun un autre module que celle dont est issue le président.

Ils peuvent être réélus.

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

Le bureau de chaque assemblée générale 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 présences sera certifiée conforme par les membres du bureau.

Article 20 - Syndic.

§1. Nomination.

Est désigné en qualité de premier syndic la société privée à responsabilité limitée BTP ayant son siège social à Uccle (1180 Bruxelles), avenue Winston Churchill 172, boîte 6

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

Le syndic est nommé par l'assemblée générale de la résidence à la majorité des voix, ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire. Son mandat est révocable à tout moment. Il est renouvelable.

Elle pourra choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Elle pourra également lui adjoindre un administrateur provisoire.

Dans ce cas, elle fixe ses fonctions et la durée de celles-ci.

Les appointements du syndic sont fixés par l'assemblée générale et fait partie des charges communes pour sa mission au sein de l'assemblée générale et sa mission relevant des intérêts communs à tous les copropriétaires de la résidence.

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 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,

Vingtième Rôle

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 des assemblées générales 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.

Le syndic est chargé :

1° de convoquer les assemblées générales 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 résidence, 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 des assemblées générales 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 résidence

- le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs, entre autres l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés conformément à la loi ou les statuts, la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, du nettoyage des trottoirs, halls, escaliers, aires de manoeuvres communes et autres parties communes générales ou particulières;

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 chaque trimestre et/ou sur demande faite à l'occasion de la transmission de la propriété d'un lot;

- payer les dépenses communes et recouvrer les recettes pour le compte de la résidence, répartir les charges communes entre les propriétaires ou occupants de la résidence, 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 de la

résidence;

- souscrire au nom des propriétaires tous contrats d'assurances pour leur compte de la copropriété concernée suivant les directives des assemblées générales et représenter la copropriété concernée et/ou l'association de la résidence à l'égard des assureurs, sans avoir à justifier d'une délibération préalable d'une quelconque 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. 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 d'une assemblée générale régulièrement prise; Le syndic représente également vis-à-vis de quiconque l'ensemble des copropriétaires, et ce, non plus comme organe de l'association des copropriétaires mais en sa qualité de mandataire des copropriétaires concernés, dans le cadre de la gestion et l'administration des affaires communes particulières.

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 aux assemblées générales, 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 concernée;

9° de représenter l'association des copropriétaires à tous actes authentiques notamment les modifications aux statuts ou toute autre décision des assemblées générales. Le syndic devra cependant justifier à l'égard du Notaire instrumentant de ces 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, etcetera...

Vingt et unième Rôle

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 du complexe immobilier, il en avisera par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgentes que la situation emporte 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 de la résidence survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, faire rapport aux assemblées générales et, en cas d'urgence, prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires.

§5. 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 président de la dernière assemblée générale.

CHAPITRE IV - PRINCIPES DE DEFINITION ET DE REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

SECTION I : CHARGES COMMUNES.

Article 21 - Charges communes

§ 1.- Composition.

- a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires;
- b) les frais d'administration du complexe immobilier;
- c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires;
- d) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires;
- e) l'entretien du "jardin", des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et aux sous-sols de la résidence;
- f) les indemnités dues par la copropriété;

§ 2.- Fonds de réserve - fonds de roulement.

En vue de faire face aux dépenses liées aux charges communes et ce conformément à la loi, il sera créé un fonds de roulement et un fonds de réserve.

On entend par "fonds de roulement" la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques liées aux charges communes générales.

On entend par "fonds de réserve" la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques liées aux charges communes générales.

§ 3.- Contribution.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes 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.

§4. - Comptabilité

A. Provision pour charges communes

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 de douze mois en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes de la résidence, et, 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 de douze mois.

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 la résidence.

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 au comparant de réclamer le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout lot privatif lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

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 générale pourra ensuite décider de dispositions particulières à prendre en vertu de la gestion de ce fonds de réserve.

C. 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.

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,

Vingt deuxième Rôle

conformément à l'article 577-8 paragraphe 4, 6° du Code civil.

Le règlement des charges communes 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 et afin de réaliser en tout état de cause, la couverture de douze mois de charges.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de février deux mil six.

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 :

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

L'indice nouveau sera celui du mois précédent celui où la sanction doit être appliquée.

D. 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 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.

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

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

Tous et chacun des copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer 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.

E. Comptes annuels du syndic

Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale plénière et ses comptes particuliers aux assemblées particulières, les soumet respectivement à leur approbation et en reçoit décharge s'il échet.

Ces comptes annuels du syndic à soumettre à l'approbation de

l'assemblée générale plénière et des assemblées particulières, sera clôturé en fin d'année comptable, dont la date sera fixée par décision prise en assemblée générale plénière ou en assemblée particulière.

Le syndic déterminera la quote-part de chaque copropriétaire dans ces comptes annuels, en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Les assemblées générales des copropriétaires pourront décider, à la majorité absolue des voix, de toutes modifications au système de comptabilisation défini ci-avant.

SECTION II.- CHARGES ET RECETTES DIVERSES.

Article 22 - Consommations individuelles

Les consommations individuelles de gaz, de l'eau et de l'électricité et tous frais relatifs à ces services, sont payées et supportées par chaque propriétaire.

Article 23 - 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 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 devrait 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/cinquièmes des voix peut décider de modifier la répartition des charges communes. Les assemblées particulières statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix peuvent décider chacune en ce qui la concerne, de modifier la répartition des charges communes spéciales qui les concernent.

Vingt troisième Rôle

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 la résidence.

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 concernée, sans que ce décompte doive comprendre une période excédant cinq ans.

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

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

Ces paiements devront s'effectuer sans intérêts dans les deux mois qui suivent l'assemblée concernée 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.

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 la 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.

FONDS DE ROULEMENT ET FONDS DE RESERVE CONSTITUES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE.

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 nonobstant tout arrangement à intervenir entre vendeur et acquéreur.

Les créances nées après la date de la transmission suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires ou aux copropriétaires concernés. L'assemblée générale décidera souverainement de son affectation.

Les appels de fonds destinés aux 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 à la dette.

Pour l'application du présent article :

- la date de la transmission est celle où la cession a acquis une date certaine conformément à l'article 1328 du Code civil, sans préjudice au droit de l'association 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.

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.

Il n'en serait autrement que 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;

Vingt quatrième Rôle

- 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 générale, et les copropriétaires ne peuvent jamais y

mettre obstacle.

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

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 des quotes-parts 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, etcetera, 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 demandé du premier juillet au trente et un août.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur local privatif à un mandataire, 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 supporterait 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, pendant toute la durée des travaux de la construction du complexe immobilier, les copropriétaires devront également supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs au cours des travaux de parachèvement aux parties communes ou autres parties privatives de l'immeuble.

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

CHAPITRE VI - ILOT DE VERDURE

Conformément à l'article 6 de l'acte de base, les espaces verts et

îlots de verdure à créer à l'entrée, ainsi que sur le côté de la résidence sont des parties communes dont chaque copropriétaire de partie privative possède une quote-part.

1) Création, premier aménagement des espaces verts et îlots de verdure.

L'aménagement de ces espaces verts et îlots de verdure se fera au fur et à mesure de la réalisation de la résidence projetée, telle que définie aux termes du présent acte de base.

L'aménagement sera réalisé par le comparant, lequel supportera l'entièreté des frais de premier aménagement.

2) Frais d'entretien des espaces verts et îlots de verdure aménagés.

Les frais d'entretien des espaces verts et îlots de verdure aménagés sont des frais communs.

CHAPITRE VII - DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL
ASSURANCES - RECONSTRUCTION

Article 33 - De la responsabilité en général

Les responsabilités pouvant naître du chef des parties de la résidence, tant communes que privatives, à l'exclusion cependant de tous dommages résultant du fait de l'occupant, seront supportées par tous les copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans la copropriété, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires, par des voisins ou par des tiers quelconques.

Ces risques seront couverts par une police globale souscrite 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 en tenant compte des ventilations qui seront faites comme précisé à l'article suivant, remboursables par les copropriétaires, dans la proportion des coefficients de copropriété et des ventilations (sauf pour ce qui est des primes afférentes au montant supplémentaire sur parties privatives, ces dernières étant dues au comptant par le propriétaire et/ou ses ayants droit, seuls bénéficiaires de l'assurance supplémentaire).

Dans cet ordre d'idées, les premières assurances seront contractées par le premier syndic ou le promoteur, au mieux des intérêts des copropriétaires;

Vingt-cinquième Rôle

ceux-ci lui rembourseront les primes payées par lui au prorata des parts mises à charge de chacun.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours, quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans

devoir notifier aucune autre mise en demeure que celle qui se trouve conventionnellement prévue ici même, les signer valablement à leur place.

Article 34 - De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie

En vue de diminuer les possibilités de contestations, ainsi que de réduire les charges réciproques d'assurances, les copropriétaires sont censés renoncer formellement entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre le syndic, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, à leur droit éventuel d'exercice d'un recours pour communication d'incendie né dans une partie quelconque du complexe immobilier ou dans les biens qui s'y trouvent, hormis bien entendu, le cas de malveillance ou de faute grave assimilée au dol.

Il en est de même des autres garanties de la police incendie et des polices souscrites par le syndic, notamment des dégâts des eaux et des bris de vitrages.

Les copropriétaires s'engagent à faire accepter ladite renonciation par leurs locataires ou les occupants à quelque titre que ce soit sous peine d'être personnellement responsable de l'omission.

Article 35 - Assurance

La résidence sera couverte contre les risques d'incendie, chute de la foudre, explosions, chute d'avion, dégâts d'ordre électrique, tempête et risques connexes par une ou plusieurs polices globale(s) 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 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.

Article 36 - A. De la responsabilité civile tiers (Immeuble-Jardin-Ascenseurs)

B. Bris de glace et dégâts des eaux

C. Personnel

A. Le syndic souscrira également pour le compte des copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, une police d'assurance résiliable annuellement et couvrant la responsabilité des copropriétaires et de leur personnel pour les accidents causés aux copropriétaires, aux occupants des immeubles ou de passage et aux tiers quels qu'ils soient, en raison :

- soit du mauvais état ou du mauvais entretien des immeubles.
- soit de l'usage des ascenseurs.
- soit pour toutes autres causes imprévues dont la responsabilité pourrait être mise à la charge de l'ensemble des copropriétaires (chute de matériaux, de cheminées, etcetera...) ou de l'un d'eux.

B. Le syndic souscrira de même une police "bris de glaces" pour les parties communes plus particulièrement exposées, ainsi qu'une police "dégâts des eaux", pour couvrir les dégradations de la résidence, consécutivement à des fuites accidentelles, ruptures, engorgements des conduites, de chenaux, des gouttières et de tout appareil à eau de l'immeuble, ainsi que les dégâts pour infiltrations d'eau de pluie au travers des toitures, plate-forme et façades, mais suivant les possibilités du marché des assurances.

C. Le personnel d'entretien sera assuré par le syndic conformément à la loi.

Ces contrats seront également résiliables annuellement et établies en fonction des précisions fournies par les assureurs.

Article 37 - 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 dont question ci-avant qui seront obligatoirement ratifiées d'office.

En tout état de cause, le complexe immobilier devra être couvert contre les risques d'incendie, explosions et risques connexes pour la valeur à neuf de reconstruction des résidences, laquelle sera indexée.

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

Vingt-sixième Rôle

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 38 - 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 tout cas en un compte spécial.

A cet effet, il appartiendra au syndic d'exiger des divers copropriétaires avant le paiement ou l'utilisation aux fins de la reconstruction, des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires.

Le cas échéant, il lui appartiendra de faire intervenir les dits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

Article 39 - 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 de la résidence sinistrée:

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 recouvert par le syndic à charge des copropriétaires-débiteurs en fonction des ventilations 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 et des ventilations faites par les compagnies d'assurances.

B. Si le sinistre est total, ou partiel à concurrence de plus de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction de la résidence :

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-débiteurs en fonction des ventilations 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 la résidence n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires. Si le complexe immobilier 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 quotes-parts dans les parties communes, sans préjudice toutefois aux droits des créanciers hypothécaires.

Article 40 - Des assurances particulières

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

B. Les copropriétaires qui estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de prendre, pour leur compte personnel, une assurance complémentaire à la même compagnie, à condition de supporter toutes les charges et primes.

Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

Article 41 - Destruction de l'immeuble vétuste. Fin de l'indivision

Dans le cas d'une destruction totale ou partielle de la résidence, pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, ou encore dans l'hypothèse où la résidence 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 la résidence, 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 la résidence.

Vingt-septième Rôle

Une décision d'une telle importance ne pourra cependant être portée à l'ordre du jour d'une assemblée générale 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 la résidence 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 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.

TITRE III.- DESCRIPTION DES BIENS.

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

1) Les différents plans dressés par l'association momentanée des architectes MONTOIS PARTNERS – HERVE GILSON Internationa, à 1050 Bruxelles, avenue Maurice 1:

- plan numéro 01 : plan cadastral – plan de situation – plan d'implantation ;
- plan numéro 02 : rez-de-chaussée - sous-sol ;
- plan numéro 03 : premier étage – étages types ;
- plan numéro 04 : sixième étage – septième étage ;
- plan numéro 05 : huitième étage – neuvième étage - toiture ;
- plan numéro 06 : coupe A-A (dans la rampe de parking) ;
- plan numéro 07 : coupe B-B – Coupe C-C ;
- plan numéro 08 : façade avant – façade arrière ;

2) Le permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Ixelles.

Ces documents forment ensemble les statuts de l'ensemble immobilier qui est ainsi juridiquement créé; ils se complètent et forment un tout; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

A ces statuts, viendront éventuellement s'adjoindre ultérieurement les actes complémentaires ou modificatifs des statuts, du règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale.

Ces documents demeureront en conséquence ci-annexés après avoir été certifiés véritables et signés par le comparant et revêtus de la mention d'annexe par le Notaire soussigné. Ils seront enregistrés en même temps que le présent acte et feront désormais partie intégrante de celui-ci pour être transcrits ou déposés en même temps qu'une expédition des présentes à la conservation des hypothèques compétente.

Des modifications éventuelles aux parties communes pourront être décrites dans un acte de base modificatif ; dans ce cas les plans As Built, déposés au rang des minutes du notaire André PHILIPS, prévaudront aux plans ci dessus repris

DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES ET ATTRIBUTION DES QUOTES-PARTS DANS LES PARTIES

COMMUNES

SOUS-SOL

A) LES PARTIES COMMUNES CI-APRES :

- L'ascenseur pour voitures avec sa cage ;
- le local machinerie pour l'ascenseur pour voitures ;
- Les aires de manoeuvre et de circulation ;
- L'escalier avec sa cage desservant le sous-sol et les étages de la résidence.

- L'ascenseur avec sa cage desservant le sous-sol et les étage de la résidence.

- Le dégagement devant l'ascenseur ;
- Le sas ;
- Le local compteurs ;
- Les gaines d'aéra.

B) LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES :

- dix **emplacements de parking**, numérotés de **1 à 10**, et dont les numéros 1 à 8 se trouvent dans un parking mécanique, comprenant chacun respectivement:

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking proprement dit tel qu'il sera délimité au sol par des lignes de peinture ou autres moyens de marquage.

b) en copropriété et indivision forcée :

cinq/millièmes (5/1.000ièmes) indivis des parties communes, dont le terrain

REZ-DE-CHAUSSEE

A) LES PARTIES COMMUNES CI-APRES :

- Le terrain avec chemin d'accès piétonnier vers la résidence;
- Le jardin commun avec plantations ;
- L'accès voiturier vers rue avec sa rampe d'accès vers le sous-sol ;
- Le hall d'entrée ;
- Le local poussettes ;
- Le local poubelles ;
- Le local vélos ;
- L'escalier avec sa cage desservant le sous-sol et les étages de la résidence.

Vingt-huitième Rôle

- L'ascenseur avec sa cage desservant le sous-sol et les étage de la résidence.

- Les gaines d'aéra.

B) LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES :

- l'**appartement-flat** dénommé « **A.0** », comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, water-closet, salle de douche, séjour avec kitchinette,

terrasse.

b) en jouissance privative et exclusive :

le jardin situé à l'arrière de la résidence

c) en copropriété et indivision forcée :

septante/millièmes (70/1.000ièmes) indivis des parties communes,

dont le terrain.

PREMIER ETAGE

A) LES PARTIES COMMUNES CI-APRES :

le palier, dégagement devant ascenseur, l'escalier avec sa cage, ascenseur avec sa cage, gaines d'aéra.

B) LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES :

- l'**appartement**, dénommé « **A.1** », comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, salle de séjour – salle à manger avec cuisine américaine, water-closet, salle de douche, chambre avec salle de bains, chambre, local buanderie-chaufferie ;

b) en copropriété et indivision forcée :

nonante-cinq/millièmes (95/1.000ièmes) indivis des parties communes, dont le terrain.

ETAGE TYPE (DU DEUXIEME JUSQU'AU CINQUIEME)

A) LES PARTIES COMMUNES CI-APRES :

le palier, dégagement devant ascenseur, l'escalier avec sa cage, ascenseur avec sa cage, gaines d'aéra.

B) LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES :

- les **appartements**, dénommés respectivement « **A.2** », « **A.3** », « **A.4** » et « **A.5** », situés au deuxième, troisième, quatrième et cinquième étage et comprenant chacun respectivement :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, salle de séjour – salle à manger avec cuisine américaine, terrasse à l'avant, water-closet, salle de douche, chambre avec salle de bains, chambre, réserve-chaufferie ;

b) en copropriété et indivision forcée :

cent/millièmes (100/1.000ièmes) indivis des parties communes, dont le terrain.

SIXIEME ETAGE

A) LES PARTIES COMMUNES CI-APRES :

le palier, dégagement devant ascenseur, l'escalier avec sa cage, ascenseur avec sa cage, gaines d'aéra.

B) LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES :

- l'**appartement-duplex**, dénommé « **A.6** », comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

+ au niveau du sixième étage : hall d'entrée, living avec terrasse, réserve-chaufferie, escalier intérieur vers le septième étage, chambre avec salle de bains, cuisine, water-closet ;

+ au niveau du septième étage : hall de nuit, salle de bains, deux chambres ;

b) en copropriété et indivision forcée :
cent trente/millièmes (130/1.000ièmes) indivis des parties communes, dont le terrain.

SEPTIEME ETAGE

A) LES PARTIES COMMUNES CI-APRES :

le palier, dégagement devant ascenseur, l'escalier avec sa cage, ascenseur avec sa cage, gaines d'aéra.

B) LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES :

- le niveau supérieur de l'appartement-duplex « A.6 » tel que décrit ci-avant

- l'**appartement**, dénommé « **A7** », comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, water-closet, réserve-chaufferie, cuisine, salle de séjour – salle à manger, terrasse, chambre avec salle de douche;

b) en copropriété et indivision forcée :

septante-cinq/millièmes (75/1.000ièmes) indivis des parties communes, dont le terrain.

HUITIEME ET NEUVIEME ETAGE

A) LES PARTIES COMMUNES CI-APRES :

l'ascenseur avec sa cage, gaines d'aéra.

B) LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES :

- l'**appartement-duplex**, dénommé « **A.8** », comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

+ au niveau du huitième étage : hall d'entrée, escalier intérieur vers le neuvième étage, water-closet, cuisine, séjour – salle à manger, terrasse;

+ au niveau du neuvième étage : hall de nuit, water-closet, salle de bains, deux chambres, buanderie, bureau, terrasse ;

b) en copropriété et indivision forcée :

cent quatre-vingts/millièmes (180/1.000ièmes) indivis des parties communes, dont le terrain.

TITRE IV. – RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

Article 42 - Portée - Modifications.

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

Vingt-neuvième Rôle

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

Les modifications peuvent être décidées par l'assemblée générale.

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

Ce règlement d'ordre intérieur sera opposable selon les modalités énoncées à l'article 2.

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

Article 43 - Obligations du syndic.

L'entretien général des parties communes est assuré par le syndic. Il en sera notamment ainsi du nettoyage de tous les passages, dégagements, entrées, ascenseurs et d'une façon générale, de tous les locaux communs, qu'ils soient ou non accessibles au public.

Le syndic s'occupe également du bon fonctionnement de tous les services généraux, y compris l'enlèvement des immondices.

Il pourra à cet effet engager et licencier le personnel employé et ouvrier nécessaire, de même que les concierges, se procurer tous approvisionnements et passer à ce sujet tous contrats de fourniture, d'entretien et d'assurance.

Article 44 - Personnel.

Le personnel employé par le syndic ne peut être employé à des fins privées par les copropriétaires pendant les heures de service; il ne peut être employé en dehors des heures de service qu'avec l'autorisation préalable et écrite du syndic, aux frais et risques du copropriétaire intéressé.

Article 45 - Aspect - Généralités.

Les parties communes, notamment les halls d'entrée, cages d'escaliers et d'ascenseurs, dégagements, devront être maintenus libres en tout temps. Il ne pourra jamais y être accroché ou déposé quoi que ce soit; il ne pourra de même y être effectué aucun travail quelconque.

Les tapis, linge et autres objets ne pourront être secoués qu'aux endroits et aux heures qui seront indiqués par le syndic.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux façades, fenêtres et balcons ni enseignes, ni réclames ou objets quelconques, ni antennes paraboliques, sauf les placards annonçant la mise en vente ou en location des locaux, qui seront du type agréé par le syndic (voir ci-après).

Il sera permis d'apposer, sur la porte particulière des locaux privés, une plaque de modèle et de dimensions admis par le syndic, indiquant le nom et la profession de l'occupant.

Article 46 - Halls et paliers.

Dans les halls ou paliers, il pourra être établi des panneaux généraux sur lesquels il sera permis aux divers occupants d'apposer une plaque de modèle conforme à ce qui sera décidé par le syndic, indiquant leurs nom, profession, numéro et étage du local privé, jours et heures de visite ou d'ouverture.

Des panneaux de même genre mais de format réduit pourront être établis dans les ascenseurs.

Article 47 - Entretien.

Les travaux d'entretien des parties privatives qui intéressent l'harmonie de la résidence devront être effectués par chaque copropriétaire en temps utile, de manière que la résidence conserve son aspect de soin et d'entretien.

Ils pourront, le cas échéant, être décidés aux époques et suivant un plan établi par l'assemblée générale.

Article 48 - Animaux.

Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants, ne pourront avoir, à titre de tolérance, que des chiens, chats et oiseaux non divagants.

Si l'un de ces animaux était une cause de trouble par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée pourrait ordonner, à simple majorité des votants, de retirer la tolérance pour l'animal, cause du trouble. Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourrait obliger ce propriétaire au paiement d'une somme déterminée par cette assemblée, après signification, sous pli recommandé, de la décision de l'assemblée, astreinte à verser à titre de recette commune, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée, à prendre à la majorité des trois/quarts des votants et portant sur l'enlèvement de l'animal par la société protectrice des animaux.

Article 49 - Moralité.

Les propriétaires, leurs locataires et autres occupants de la résidence, devront toujours occuper la résidence bourgeoisement et honnêtement, et en jouir suivant la notion juridique du bon père de famille.

Article 50 - Tranquillité.

Les copropriétaires devront veiller à ce que la tranquillité du complexe ne soit en aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leur personnel, de leurs locataires, visiteurs ou clients.

Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal. L'emploi des instruments de musique, et notamment des appareils de téléphonie sans fil, est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommodent les autres occupants du complexe de jour ou de nuit.

Trentième Rôle

Article 51 - Appareils électriques.

S'il est fait usage dans la résidence d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant, de telle manière qu'ils n'influencent pas sur la bonne réception radiophonique.

Article 52 - Tenue des locaux.

Les locaux privatifs devront être maintenus dans l'état de propreté et de soin qu'exige le bon renom de la résidence.

Article 53 - Emménagements et déménagements.

Les déménagements et emménagements ne pourront être effectués qu'aux jours et heures indiqués par le syndic, et par la voie qu'il aura désignée.

A cette fin, le syndic sera avisé de tout déménagement quinze jours d'avance.

Il pourra s'opposer au déménagement de tout occupant qui n'aurait pas préalablement apuré ses comptes avec lui.

Les emménagements et déménagements se feront aux risques et périls de celui qui les accomplit, lequel devra, le cas échéant, indemniser le copropriétaire ou les autres copropriétaires pour les dégâts occasionnés.

En cas de travaux à un local privatif, l'entrée et la sortie des matériaux devront se faire dans les conditions arrêtées par le syndic.

Article 54 - Vente et location.

La vente ou la location des locaux privatifs ne pourra être annoncée qu'à l'intervention du syndic à l'aide de placards dont il déterminera le type.

L'apposition d'un autre placard n'est pas autorisée, sauf dans le cas où la loi en fait une obligation positive.

Article 55 - Ventes publiques mobilières.

Aucune vente publique d'objets mobiliers quelconques n'est autorisée dans la résidence.

Cette interdiction vise aussi bien les ventes volontaires que les ventes par autorité de justice.

Article 56 - Matières inflammables et dangereuses.

Il ne pourra être établi dans les locaux aucun dépôt de matières inflammables, dangereuses, insalubres ou incommodes.

D'autre part, les occupants devront veiller spécialement à ne jamais laisser dans leurs locaux privatifs aucun objet en état de décomposition ou dégageant des odeurs désagréables pour les occupants des autres locaux.

Article 57 - Enlèvement d'immondices.

L'enlèvement des immondices est assuré par le syndic.

Les poubelles ne pourront être déposées à l'extérieur des locaux ni de jour ni de nuit, si ce n'est aux jours et heures fixés par le syndic; elles devront être rentrées immédiatement après le passage du service d'enlèvement.

Article 58 - Obligations réelles.

Les diverses obligations imposées aux locaux privatifs constituent des obligations réelles suivant ceux-ci en quelque main qu'ils passent.

Elles seront opposables à tous les copropriétaires et titulaires de droits réels ou de jouissance de ces locaux. Les baux devront, le cas échéant, contenir la mention expresse que le preneur a connaissance de ces obligations, et qu'il s'engage à s'y soumettre.

Article 59 - Règlement de police intérieure.

De façon générale, le syndic pourra, sous le contrôle éventuel du conseil de gérance, établir des règlements de police intérieure, obligatoires pour tous les occupants, ainsi notamment pour l'usage des ascenseurs, les heures d'ouverture et de fermeture des portes, et toutes autres questions d'intérêts communs.

Article 60 - Contrôle et boîte aux lettres.

D'une façon générale, le syndic pourra faire procéder à toutes installations et aménagements nécessaires destinés à lui faciliter l'accomplissement de ses diverses missions et à accroître le confort et la sécurité des occupants et usagers, tels par exemple : installation d'une boîte aux lettres pour la levée du courrier, l'installation de bouche d'incendie, extincteurs, placement de numéros particuliers à chacun des locaux, de tableaux indiquant l'emplacement des divers locaux avec le nom de l'occupant.

Article 61 - Eclairage.

L'éclairage des parties communes sera assuré par le syndic.

Article 62 - Dépenses.

Les dépenses exposées par le syndic pour ses diverses activités seront dépenses communes.

Article 63 - Jardins - espaces verts et îlots de verdure.

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation, et notamment tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations, il appartiendra au syndic, de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage, à l'exception néanmoins du jardin dont la jouissance privative et exclusive a été attribuée au(x) propriétaire(s) du lot privatif du rez-de-chaussée, pour lequel l'entretien sera à la charge exclusive du(es) dit(s) propriétaire(s).

Les frais à en résulter seront répartis comme précisé au chapitre îlots de verdure.

Article 64 -

Il est strictement interdit de laver son véhicule au sous-sol et d'y effectuer des travaux quelconques.

Article 65 -

L'utilisation des chaînes anti-neige et des pneus cloutés est strictement interdite. On veillera à ce que le véhicule ne souille ni ne dégrade le sol par des pertes de lubrifiant ou carburant.

Trente et unième Rôle

Article 66 -

Il ne pourra être établi, dans le sous-sol, aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, incommodes ou insalubres.

Il est également interdit de se servir des emplacements de parking pour entreposer du matériel, des archives ou une quelconque marchandise.

Article 67 -

Les véhicules ne peuvent être placés que sur les emplacements

qui leur sont réservés. Il est en particulier interdit de garer son véhicule sur un emplacement réservé à un tiers.

Article 68 - Contestations.

En cas de désaccord entre copropriétaires, copropriétaires et le syndic, en cas de difficulté au sujet de l'interprétation du règlement de copropriété ou du règlement d'ordre intérieur ou de l'acte de base lui-même, le litige sera d'abord porté devant l'assemblée générale en degré de conciliation.

Si l'accord survient, procès-verbal sera dressé.

Si le désaccord persiste, recours au Juge compétent.

Les poursuites en paiement se font devant le Juge de Paix.

Article 69 - Conservation et diffusion des documents.

Il sera polycopié des exemplaires des présents statuts contenant le règlement d'ordre intérieur. Ils seront remis aux intéressés, au prix que l'assemblée générale décidera.

Ces statuts et règlements seront obligatoires pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur le complexe immobilier ou une partie quelconque de ce complexe, un droit de quelque nature que ce soit, ainsi que pour leurs héritiers, ayants droit ou ayants cause à un titre quelconque.

En conséquence, ces statuts et règlements devront : ou bien être transcrit en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes devront contenir la mention expresse que les intéressés ont une parfaite connaissance de ces statuts et règlements et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être titulaire d'un droit quelconque sur une partie quelconque de la résidence, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion d'un immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction, à Bruxelles, faute de quoi, le domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.

Article 70 - 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.

Article 71 - Table des matières.

- I. Exposé préalable
- II. Titre I. - Acte de base
- III. Titre II. - Règlement de copropriété

Chapitre I : Exposé général.

Article 1 - Définition et portée

Article 2 - Définition du règlement d'ordre intérieur

Article 3 - Statuts du complexe

Chapitre II : Parties communes et privatives.

Article 4 - Division du complexe en parties communes et privatives

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

Article 6 - Définition des parties communes

Article 7 - Situation juridique des parties communes

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 copropriétaires.

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 des copropriétaires

Article 18 - Actions en justice

Article 19 - Assemblées générales des copropriétaires du complexe immobilier, de chaque résidence et du centre commercial

Article 20 - Syndic

Chapitre IV : Principes de définition et de répartition des charges et recettes communes.

Section I : Charges communes

Article 21 - Charges communes

Section II : Charges et recettes diverses.

Article 22 - Consommations individuelles

Article 23 - Impôts

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 réparations.

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

Trente-deuxième Rôle

Chapitre VI : Ilot de verdure.

Chapitre VII : De la responsabilité en général. Assurances - Reconstruction.

Article 33 - De la responsabilité en général

Article 34 - De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie

Article 35 - Assurance

Article 36 - A) De la responsabilité civile tiers (Immeuble-Jardin-

Ascenseurs)

B) Bris de glace et dégâts des eaux

C) Personnel

Article 37 - Obligations des copropriétaires en matière d'assurances

Article 38 - Cas de sinistre

Article 39 - De l'utilisation des indemnités

Article 40 - Des assurances particulières

Article 41 - Destruction de l'immeuble vétuste. Fin de l'indivision

IV. Titre III. - Description des biens.

V. Titre IV. - Règlement d'ordre intérieur.

Article 42 - Portée - Modifications.

Article 43 - Obligations du syndic.

Article 44 - Personnel.

Article 45 - Aspect - Généralités.

Article 46 - Halls et paliers.

Article 47 - Entretien.

Article 48 - Animaux.

Article 49 - Moralité.

Article 50 - Tranquillité.

Article 51 - Appareils électriques.

Article 52 - Tenue des locaux.

Article 53 - Emménagements et déménagements.

Article 54 - Vente et location.

Article 55 - Ventes publiques mobilières.

Article 56 - Matières inflammables et dangereuses.

Article 57 - Enlèvement d'immondices.

Article 58 - Obligations réelles.

Article 59 - Règlement de police intérieure.

Article 60 - Contrôle et boîte aux lettres.

Article 61 - Eclairage.

Article 62 - Dépenses.

Article 63 - Jardins - espaces verts et îlots de verdure.

Article 64 -

Article 65 -

Article 66 -

Article 67 -

Article 68 - Contestations.

Article 69 - Conservation et diffusion des documents.

Article 70 - Renvoi au Code Civil.

DISPOSITIONS FINALES.

Transcription hypothécaire.

Le présent acte sera transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du complexe, objet des présentes.

Dispositions transitoires.

Toutes les clauses reprises au présent acte sont applicables dès qu'un lot privatif aura été cédé par la comparante, sauf si celles-ci sont contraires à la loi en vigueur.

Frais.

La participation des acquéreurs dans les frais des présents statuts et ses annexes est fixée forfaitairement à six euros par millième, ou à un montant fixe de deux cent cinquante euros (250,00 EUR) en cas de vente d'un emplacement de parking (sans appartement).

MANDAT POUR VENDRE.

Le comparant, représenté comme dit est, déclare constituer pour mandataires, avec pouvoir d'agir ensemble ou séparément :

- Monsieur MUTSAARS Michel, domicilié à 1390 Grez Doiceau, La Chênaie, 30.

- Monsieur WELLNER Patrick, demeurant à Uccle (1180 Bruxelles), avenue Errera Léo, 86.

A qui il donne pouvoir de pour lui et en son nom, vendre tout ou partie du complexe immobilier ci-avant décrit, moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables.

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires, en donner quittance avec ou sans subrogation.

Déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci.

Accepter des acquéreurs toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières.

Dispenser le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement.

Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques.

Faire dresser tous actes de base complémentaires ou rectificatifs, conclure tous arrangements, transiger et compromettre.

Trente-troisième Rôle

Au cas où une ou plusieurs opérations précitées auraient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par le comparant en son siège ci-dessus indiqué.

DESTINATION DES LIEUX.

A l'exclusion des emplacements de parking, les diverses entités privatives, telles qu'elles résultent des plans ci-annexés sont destinées uniquement à usage principal d'habitation.

Il n'est pris aucun engagement par le notaire soussigné quant à l'affectation - autre que l'habitation - qui peut ou pourra être donnée aux appartements de l'immeuble. Le notaire soussigné a pour le surplus attiré l'attention du comparant sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur, en cas de transformation ou de changement d'affectation.

ARBITRAGE.

La compétence du juge de paix ne fait nullement obstacle à la possibilité de recourir à l'arbitrage une fois que le litige est né.

DECLARATION POUR LE CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS.

Pour répondre au prescrit de l'article 6 Code des droits et taxes divers, modifié par la loi du dix-neuf décembre deux mil six, en transformation du Code des taxes assimilées au timbre, et conformément à l'article 11 du l'arrêté d'exécution dudit Code du vingt et un décembre deux mil six, le notaire instrumentant mentionne :

« Droit de **cinquante euro (50,00 €)** payé sur déclaration par Maître André Philips, notaire à Koekelberg (1081 Bruxelles) ».

DONT ACTE.

Fait et passé lieu et date que dessus.

Et après lecture intégrale et commentée, le comparant, représsst, a signé avec Nous, Notaire.

(suivent les signatures)

Enregistré trente-deux rôle(s) sans renvoi(s)

Au 2^{ème} bureau de l'Enregistrement de Jette le 03/04/2009

Vol 11 fol 41 case 1

Reçu vingt-cinq euro (25,00 €)

L'Inspecteur principal a.i. a signé W. ARNAUT

ANNEXES :

1. PLAN FACADE AVANT FACADE ARRIERE

(suivent les signatures)

Enregistré un rôle sans renvoi

Au 2^{ème} bureau de l'Enregistrement de Jette le 03/04/2009

Vol 5 fol 7 case 26

Reçu vingt cinq euros (25)

L'Inspecteur principal a. i. a signé W. ARNAUT.

2. PLAN COUPE A-A

(suivent les signatures)

Enregistré un rôle sans renvoi
Au 2^{ème} bureau de l'Enregistrement de Jette le 03/04/2009
Vol 5 fol 7 case 26

Reçu vingt cinq euros (25)

L'Inspecteur principal a. i. a signé W. ARNAUT.

3. PLAN COUPE B-B COUPE C-C

(suivent les signatures)

Enregistré un rôle sans renvoi

Au 2^{ème} bureau de l'Enregistrement de Jette le 03/04/2009
Vol 5 fol 7 case 26

Reçu vingt cinq euros (25)

L'Inspecteur principal a. i. a signé W. ARNAUT.

4. PLAN VUES EN PLAN REZ-DE-CHAUSSEE SOUS-SOL

(suivent les signatures)

Enregistré un rôle sans renvoi

Au 2^{ème} bureau de l'Enregistrement de Jette le 03/04/2009
Vol 5 fol 7 case 26

Reçu vingt cinq euros (25)

L'Inspecteur principal a. i. a signé W. ARNAUT.

5. PLAN VUES EN PLA 1ER ETAGE ETAGES TYPES

(suivent les signatures)

Enregistré un rôle sans renvoi

Au 2^{ème} bureau de l'Enregistrement de Jette le 03/04/2009
Vol 5 fol 7 case 26

Reçu vingt cinq euros (25)

L'Inspecteur principal a. i. a signé W. ARNAUT.

6. PLAN VUES EN PLAN 6EME ET 7EME ETAGE

(suivent les signatures)

Enregistré un rôle sans renvoi

Au 2^{ème} bureau de l'Enregistrement de Jette le 03/04/2009
Vol 5 fol 7 case 26

Reçu vingt cinq euros (25)

L'Inspecteur principal a. i. a signé W. ARNAUT.

Trente-quatrième Rôle

7. PLAN VYES EB OKA 8EME ETAGE TOITURE

(suivent les signatures)

Enregistré un rôle sans renvoi

Au 2^{ème} bureau de l'Enregistrement de Jette le 03/04/2009
Vol 5 fol 7 case 26

Reçu vingt cinq euros (25)

L'Inspecteur principal a. i. a signé W. ARNAUT.

8. PLAN CADASTRAL PLA DE SITUATION PLAN D'IMPLANTATION

(suivent les signatures)

Enregistré un rôle sans renvoi

Au 2^{ème} bureau de l'Enregistrement de Jette le 03/04/2009

Vol 5 fol 7 case 26

Reçu vingt cinq euros (25)

L'Inspecteur principal a. i. a signé W. ARNAUT.

ANNEXES

**POUR EXPEDITION CONFORME SANS
LA TRANSCRIPTION DES PLANS,-**