

ACTE DE BASE
"RESIDENCE KENSINGTON "
te Molenbeek-Saint-Jean (1080 Bruxelles), rue du Bon pasteur

L'an deux mil deux
Le

Devant Nous, Maître **EDGARD VAN OUDENHOVE**, notaire de résidence à Denderhoutem, actuellement Haaltert.

ONT COMPARU

1. La société anonyme **"BONPASTEUR"**, ayant son siège social à 1730 Asse, Dendermondse steenweg, 6, inscrite au registre de commerce de Bruxelles, sous le numéro 637.471 – numéro de TVA 464.888.732.

Constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Ludovic Du Faux à Mouscron, en date du quatorze décembre mil neuf cent nonante-huit, publié à l'annexe au Moniteur belge du trente décembre suivant sous le numéro 981230-64.

Ici représentée conformément à l'article 16 des statuts par un administrateur-délégué ; étant Monsieur Daniël Gustaaf VANHOVE, administrateur de sociétés (numéro national 350803 015 07 – carte d'identité numéro 278 0454370 04 émise le vingt-cinq novembre mil neuf cent nonante-huit) élisant domicile au siège de la société à Asse, Dendermondse steenweg 6, Nommé à sa fonction d'administrateur et d'administrateur délégué aux termes des décisions de l'assemblée générale et du conseil d'administration tenus le huit juillet mil neuf cent nonante-neuf, publiée à l'annexe au Moniteur belge du vingt et un septembre suivant, sous le numéro 990921-17.

2. La société anonyme **"BRABANTSE AANNEMINGSWERKEN"**, ayant son siège social à Asse-Kobbegeem, Brusselse steenweg, 355; inscrite au registre de commerce de Bruxelles sous le numéro 483.072 - numéro T.V.A. 429-276-567.

Constituée suivant acte reçu par le notaire Yvan Denys-Wymeersch résidant à Avelgem le sept juillet mil neuf cent quatre vingt six, publiée aux annexes du Moniteur Belge du vingt quatre juillet mil neuf cent quatre vingt six sous le numéro 860724-273. Dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois suivant procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires dressé par le notaire Boel à Asse le sept juin mil neuf cent nonante trois, publiée aux annexes du Moniteur Belge du deux juillet suivant sous le numéro 930702-71.

Ici représentée conformément à l'article 20 des statuts par un administrateur-délégué, étant Monsieur Joseph Johanna Maria VOLLEBERGH, (numéro de passeport M 16326988 émis le trois avril deux mille un) administrateur de sociétés, élisant domicile au siège social à Asse-Kobbegeem, Brusselse steenweg, 355, nommé aux fonctions d'administrateur par décision de l'assemblée générale extraordinaire tenue le dix-huit juin mil neuf cent nonante neuf, publié aux annexes du Moniteur belge du dix-sept août suivant sous le numéro 990817-47.

CHAPITRE I : EXPOSE PREALABLE

DESCRIPTION DU BIEN - INTENTIONS DES PARTIES

La société anonyme « BONPPASTEUR » déclare être propriétaire du bien suivant

1. COMMUNE DE MOLENBEEK SAINT JEAN - quatrième division

Une parcelle de terrain sise au coin de la rue Korenbeek et la rue du Bon Pasteur cadastrée section C numéro 162/E pour une contenance d'après cadastre de vingt-sept et soixante-cinq centiares.

Tenant ou ayant tenu à : la rue du Bon Pasteur, la Korenbeekstraat, Jean-Christophe Cavenaille-Lietaert Nathalie, André Ternest-Bollen Paula et ayants droits.

2. ORIGINE DE PROPRIETE

La société Bonpasteur est propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis aux termes d'un procès-verbal d'adjudication dressé par le notaire Nadin Taymons d'Eypemon, à Bruxelles, en date du vingt-un décembre mil neuf cent nonante huit, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-deux février suivant Volume 10221 numéro 1, étant une vente publique à la requête du CENTE PUBLIC D'AIDE SOCIALE, à Bruxelles.

Le CPAS de Bruxelles, en était propriétaire depuis plus de trente ans.

Les constructions à ériger sur le terrain prédécrit, appartiennent à la société « BRABANTSE AANNEMINGSWERKEN » aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné Edgard VAN OUDENHOVE, en date du neuf février deux mille, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le quinze mars suivant, Volume 10655 numéro 5, acte par lequel la société BONPASTEUR, propriétaire du terrain, a donné l'autorisation à la société BRABANTSE AANNEMINGSWERKEN, pour construire sur ledit terrain un immeuble à appartements, comprenant appartements et garages en par quel acte la société BONPASTEUR a renoncé au droit d'accession lui revenant sur lesdites constructions et travaux, lesquels appartiendront à la société BRABANTSE AANNEMINGSWERKEN, en pleine propriété, et ceci pour un délai de cinq ans à partir des présentes.

3. INTENTIONS DES PARTIES

La société anonyme BRABANTSE AANNEMINGSWERKEN a l'intention d'ériger, à ses frais, sur ledit terrain des immeubles à appartements et garages. C'est l'intention des parties de vendre les parties privatives dans les immeubles à ériger et les droits dans le terrain. La société anonyme BONPASTEUR, s'engage, à la première demande de la société anonyme BRABANTSE AANNEMINGSWERKEN à lui conférer toute sa coopération quant à la réalisation de la vente des privatives et des droits dans le terrain dans un seul acte.

La société anonyme BONPASTEUR, représentée comme dit est, déclare, pour autant que de besoin, de ne comparaître que dans sa qualité de propriétaire du terrain et de ne prendre aucun engagement quant aux stipulations de l'acte de base.

Il sera construit par la société BRABANTSE AANNEMINGSWERKEN sur ledit terrain un immeuble, se composant de sept résidences, vu du côté gauche vu de la rue et dénommées respectivement :

1) résidence Windsor, sise rue du Korenbeek, ayant dix appartements, à côté 2) Résidence

Cambridge, sis rue du Korenbeek et coin de la rue du bon pasteur, ayant vingt-six appartements, à côté 3) Résidence Balmoral, sis rue du bon pasteur, ayant onze appartements, à côté 4) Résidence Wellington, sise rue du bon pasteur, ayant neuf appartements, à côté 5) Résidence Oxford, sise rue du bon pasteur, ayant onze appartements, à côté 6) Résidence Kensington sis rue du bon pasteur, ayant dix-neuf appartements, à côté 7) Résidence Wembley sise rue du bon pasteur et ayant sept appartements. Ces sept résidences, ci-après dénommées « le complexe d'appartements », ont un premier et un second sous-sol commun ayants en totalité quarante-cinq garages, quarante-quatre emplacements, quarante caves.

CHAPITRE II : STATUTS DU COMPLEXE D'APPARTEMENTS

1. EXPOSE PREALABLE

Les parties déclarent que la société anonyme BRABANTSE AANNEMINGSWERKEN a l'intention d'ériger sur ledit terrain un complexe d'appartements. Les parties ont également l'intention de dresser un acte de base par résidence.

Les parties, représentées comme dit est, déclarent qu'en vue de la vente fractionnelle elles entendent soumettre l'immeuble à appartements avec garages à construire sur les terrains décrits ci-dessus au régime de la copropriété conformément à l'article 577-3 à 14 du Code Civil. Elles déclarent par conséquent soumettre la propriété prédécrite sous le régime de la copropriété et indivision forcée, suivant la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre, modifiée par la loi du trois mai mil neuf cent nonante trois et du trente juin mil neuf cent nonante-quatre.

Utilisant le droit prévu à l'article 577-3 et suivants du code civil, les parties ont, comme suit, fixé le statut du bien, réglant tout en ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien, la destination et la reconstruction éventuelle du bien immeuble.

Les statuts de l'immeuble se composeront de l'acte de base avec règlement de copropriété, comme déterminé par l'article 577-4 du code civil. Ces stipulations et servitudes qui pourraient en résulter, seront imposés comme statut réel, à tous les présents et futurs copropriétaires ou titulaires de droits réels ; par cela ils ne seront pas modifiables que par l'accord des co-propriétaires, statuant avec une majorité comme décrit ci-après, cette modification ne sera opposable qu'aux tiers qu'après transcription.

Un règlement d'ordre intérieur sera également dressé, ce règlement sera d'application entre parties et leurs ayants-droit ; ce règlement réglera la jouissance de la propriété et les spécificités de la vie en communauté ; Ce règlement ne fera pas partie du statut réel et pourra, en conséquent, être modifié aux conditions prévus au règlement même. Ces modifications ne devront pas être transcrits.

Par l'expression de volonté précédente des comparantes, il est constituée une association séparée des copropriétaires dénommée "Copropriétaires des "Résidences « Windsor, Cambridge, Balmoral, Wellington, Oxford, Kensington et Wembley", et une association séparée des copropriétaires par résidence ayant son siège dans la résidence elle-même.

L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique après la transcription du présent acte et par la transmission ou l'attribution d'un lot.

Chaque lot est composé de: parties privatives, qui sont la propriété exclusive de leurs propriétaires, parties communes, dont la propriété revient en indivision forcée à tous les

copropriétaires, chacun pour une fraction idéale, représentant leur nombre de quote-parts dans l'association des copropriétaires.

Ces parties communes sont subdivisées comme suit :

- * les parties communes spéciales par Résidence, sans le terrain. Ces parties communes spéciales sont divisées en mille/millièmes (1.000/1.000mes)
- * les parties communes générales du complexe entier (se composant de sept résidences) dont le terrain et les sous-sols. Ces parties communes générales sont également divisées en mille/millièmes (1.000/1.000mes). A chaque privatif de chaque résidence sera attribuée une quotité des ces parties communes générales.

En conséquent il sera attribué à chaque lot une quotité dans les parties communes spéciales de la résidence dont le lot fait partie, sans le terrain et une quotité dans les parties communes générales communs à toutes les résidences Windsor, Cambridge, Balmoral, Wellington, Oxford, Kensington et Wembley, dont le terrain.

- En conséquent la totalité des quotités de la résidence Windsor dans les parties communes générales communs à toutes les résidences Windsor, Cambridge, Balmoral, Wellington, Oxford, Kensington et Wembley, dont le terrain comprend : nonante-six virgule huit / millièmes (96,8/1.000mes).

- En conséquent la totalité des quotités de la résidence Cambridge dans les parties communes générales communs à toutes les résidences Windsor, Cambridge, Balmoral, Wellington, Oxford, Kensington et Wembley, dont le terrain comprend : deux cent trente-trois virgule six millièmes (233,6/1.000mes).

- En conséquent la totalité des quotités de la résidence Balmoral dans les parties communes générales communs à toutes les résidences Windsor, Cambridge, Balmoral, Wellington, Oxford, Kensington et Wembley, dont le terrain comprend : cent et un virgule huit / millièmes (101,8/1.000mes).

- En conséquent la totalité des quotités de la résidence Wellington dans les parties communes générales communs à toutes les résidences Windsor, Cambridge, Balmoral, Wellington, Oxford, Kensington et Wembley, dont le terrain comprend : quatre-vingt quatre / millièmes (84/1.000mes).

- En conséquent la totalité des quotités de la résidence Oxford dans les parties communes générales communs à toutes les résidences Windsor, Cambridge, Balmoral, Wellington, Oxford, Kensington et Wembley, dont le terrain comprend : nonante-cinq virgule trois / millièmes (95,3/1.000mes).

- En conséquent la totalité des quotités de la résidence Kensington dans les parties communes générales communs à toutes les résidences Windsor, Cambridge, Balmoral, Wellington, Oxford, Kensington et Wembley, dont le terrain comprend : cent septante-trois virgule sept / millièmes (173,7/1.000mes).

- En conséquent la totalité des quotités de la résidence Wembley dans les parties communes générales communs à toutes les résidences Windsor, Cambridge, Balmoral, Wellington, Oxford, Kensington et Wembley, dont le terrain comprend : cinquante-neuf virgule cinq / millièmes (59,5/1.000mes).

En conséquent la totalité des quotités du premier et second sous-sol dans les parties communes générales communs à toutes les résidences Windsor, Cambridge, Balmoral, Wellington, Oxford, Kensington et Wembley, dont le terrain comprend : cent cinquante-cinq virgule trois / millièmes (155,3/1.000mes).

2. PLANS – PERMIS DE BATIR – SERVITUDES

1. PLANS

Le complexe immobilier « Windsor-Cambridge-Balmoral-Wellington-Oxford-Kensington-Wembley » est décrit dans le plans établis par la société cooperative "Architectenateljee ARK" ayant son siège à 1090 Bruxelles, avenue de Jette 99

Ces plans comprennent :

- plan A-00/09.: implantation-situation
- plan A-01/09: plan des égouts
- plan A-02/09: niveau -1 et niveau -2
- plan A-03/09: niveau 0
- plan A-4/009: étage-type (niveau 1,2 et 3)
- plan A-5/009: niveau 4
- plan A-6/009: niveau 5
- plan A-7/09: niveau 6
- plan A-8/09: coupes AA,BB et CC
- plan A-9/09: façades rue Korenbeek et rue du bon pasteur.

Ces plans resteront annexés à l'acte de base de la résidence Windsor, reçu ce jour par le notaire soussigné, antérieurement aux présentes..

Ces plans sont néanmoins donnés à titre de simple renseignement et tant que les constructions ne seront pas complètement achevées, ils pourront toujours être modifiés à condition que les modifications ne nuisent en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble ou à l'intérieur commun des copropriétaires. Ces modification ne pourront d'avantage diminuer le cube ni la surface des éléments privatifs qui seraient déjà vendus.

La société anonyme BRABANTSE AANNEMINGSWERKEN se réserve le droit :

- a. d'incorporer plusieurs appartements en un seul appartement ;
- b. d'incorporer un appartement ou parties d'appartement avec un autre appartement
- c. de subdiviser un appartement
- d. de modifier la surface des parties communes, comme par exemple, un hall ou passage, pour permettre d'agrandir un appartement ou de créer des caves supplémentaires ou des locaux privatifs ;
- e. l'incorporation d'une ou plusieurs pièces ou parties de pièces ou élément ou partie d'élément privatif à un autre élément privatif (application du système accordéon) ;
- f. la modification de n'importe quel niveau du bâtiment y compris la subdivision en éléments privatifs;
- g. la création d'accès direct entre des lots privatifs et les communs à tous les niveaux ;
- h. la transformation de parties communes en parties privatives et vice versa, le déplacement de locaux communs,

- i. adjoindre un élément privatif à un élément commun et vice versa ;
- j. de subdiviser le rez de chaussée de l'immeuble en propriété plus petites et dans ce cas changement des plans des façades of tout autre partie de la construction en fonctions d besoins ;
- k. ajouter ou supprimer des terrasses ;
- l. de modifier les façades ;

Cette énumération n'est donnée qu'à titre d'exemple, non limitatif, mais toujours soumis aux stipulations et normes urbanistiques ;

Après avoir réalisé les modifications autorisées ci-dessus, il pourra être retourné vers la conception initiale, c.à.d. celle des plans ou vers toute autre conception conforme à la technique de construction et qui assure à tous les occupants de l'immeuble la tranquillité à laquelle ils peuvent prétendre.

Tous travaux doivent être réalisés selon les règles de l'architecture et prenant soin de nuire le moins possible à la tranquillité des autres occupants.

Les sociétés BONPASTEUR et BRABANTSE AANNEMINGSWERKEN ont toujours le droit de modifier les plans pour autant que ces modifications sont imposées par les autorités compétentes ou les régies d'eau, gaz ou électricité ou dans la mesure où ces modifications seraient nécessaires à cause de l'architecture ou que l'architecte de l'immeuble croit que ces modifications améliorent les parties communes ou l'utilité des services communs ou encore dans la mesure où le comparant-entrepreneur serait d'avis, au cours des travaux, que ces modifications sont nécessaires ou utiles et ce selon le seul avis de ceux qui peuvent librement juger à ce sujet.

L'arrangement ci-dessus vaut également même lorsqu'il en résulte des modifications aux parties communes ou aux parties privatives.

Ainsi et entre autres à titre d'exemple, les sociétés Bonpasteur et Magistra Building sont autorisés à modifier les plans en fonction du résultat de l'étude de béton.

Les futurs acquéreurs des privatifs consentiront par la signature de l'acte d'achat à toutes les dispositions du présent acte de base et entre autres avec la présente disposition et d'autoriser les sociétés "Bonpasteur" et "Brabantse Aannemingswerken" ou leurs ayants droit, et de donner tous pouvoirs pour signer tous actes de base complémentaires ou rectificatives, en cas de besoin.

Seule la société "BRABANTSE AANNEMINGSWERKEN" a à tout moment le droit à l'indemnité pour l'acquisition de la mitoyenneté des murs et façades latérales. Elle seule peut procéder au mesurage et à la taxation de tous ou une partie de ces murs, lui seul a le droit d'en recevoir le prix et d'en donner quittance valable. Elle signera les actes et procès-verbaux de cession de mitoyenneté au nom de tous les autres copropriétaires. Toutefois, la présente réserve n'a pas comme conséquence que la société "BRABANTSE AANNEMINGSWERKEN" soit responsable ou doive intervenir dans les frais d'entretien, de conservation, de réparation, de protection ou de réfection desdits murs ou façades.

2. PERMIS URBANISTIQUE

Le permis urbanistique numéro 2.161 ter 1 en date du douze avril deux mille deux, approuvé

par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Molenbeek-Saint-Jean, non suspendu par le fonctionnaire délégué de l'administration de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire de la Région Bruxelles-Capitale; ledit permis est resté annexé à l'acte de base de la résidence Windsor, reçu ce jour, par le notaire soussigné, antérieurement aux présentes. Ledit permis concerne la construction d'immeuble à appartements multiples à Molenbeek-Saint-Jean au coin de la rue du Korenbeek et de la rue du bon pasteur.

La description ci-après des parties privatives et communes au présent acte de base est faite sur base desdits documents, lesquels sont présumés de former une entité avec le présent acte.

2. SERVITUDES – ENTREE EN JOUISSANCE

Servitudes

Il est stipulé à titre de servitude, chaque partie privative étant aussi bien héritage actif que passif, que des étriers, crochets et autres appareils nécessaires ou utiles pour les déménagements, peuvent être apportés aux gouttières, balcons, terrasses, façades, etc., et ce en vue du déménagement de meubles et mobilier vers et des parties privatives différentes.

Chaque privatif devra ainsi supporter, sans indemnisation, que des meubles et du mobilier soient montés ou descendus et devra donner accès par les privatifs aux terrasses et balcons à l'avantage des personnes chargées de l'apport ou de l'enlèvement des meubles et du mobilier en question.

Chaque privatif sera vendu avec toutes ses servitudes, actives et passives, apparentes et non-apparentes, continues et discontinues; pour l'acquéreur d'invoquer l'avantage des uns et de s'opposer aux autres mais le tout à ses frais, risques et périls et sans intervention quelconque du comparant-entrepreneur ni recours contre lui et sans que la présente disposition ne puisse accorder plus de droits à des tiers que ceux établis par le titre et non prescrits.

La réception des clefs ou des travaux effectués par l'acquéreur-même ou par ses propres ouvriers équivaut à la réception provisoire sans réserves.

Entrée en jouissance

Pour empêcher que des dommages ne soient causés et éviter les inconvénients de l'occupation prématurée, les acheteurs renoncent à leur droit de prendre possession de leur privatif avant la finition entière, aussi bien des parties communes que des privatifs.

L'on entend par occupation non seulement l'occupation effective, mais aussi l'installation de meubles et de mobilier ou l'envoi sur place d'ouvriers chargés de travaux de peinture ou de décoration ou même la reprise ou le fait de faire reprendre les clefs du privatif.

Règle générale

Les dispositions administratives concernant le permis de bâtir ou son interprétation seront obligatoires pour les copropriétaires sans autres formalités et toutes les dispositions du présent règlement qui y seraient opposées seront réputées non-écrites.

CHAPITRE III : DIVISION DU COMPLEXE D'APPARTEMENTS

1. DIVISION GENERALE DU COMPLEXE IMMOBILIER

Faisant usage du droit prévu par l'article 577-3 et suivants du Code civil, les parties ont décidé de diviser l'immeuble comme décrit sur les plans, dont question ci-avant, à savoir :

Le complexe est prévu d'un toit plat

La résidence Windsor, sis Korenbeekstraat, comprend un hall d'entrée, un couloir avec ascenseur, une cage d'escalier avec escalier et dix appartements ;

La résidence Cambridge sis au coin de la Korenbeekstraat et de la rue du bon pasteur comprend un hall d'entrée, un couloir avec ascenseur, une cage d'escalier avec escalier et vingt-six appartements ;

La résidence Balmoral sis rue du bon pasteur, comprend un hall d'entrée, un couloir avec ascenseur, une cage d'escalier avec escalier et onze appartements ;

La résidence Wellington sis rue du Bon pasteur, comprend un hall d'entrée, un couloir avec ascenseur, une cage d'escalier avec escalier et neuf appartements ;

La résidence Oxford sis rue du Bon pasteur comprend un hall d'entrée, un couloir avec ascenseur, une cage d'escalier avec escalier et onze appartements ;

La résidence Kensington sis rue du Bon pasteur comprend un hall d'entrée, un couloir avec ascenseur, une cage d'escalier avec escalier et dix-neuf appartements ;

La résidence Wembley sis rue du Bon pasteur comprend un hall d'entrée, un couloir avec ascenseur, une cage d'escalier avec escalier et sept appartements ;

2. DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES GENERALES A TOUTES LES SEPT RESIDENCES WINDSOR-CAMBRIDGE-BALMORAL-WELLINGTON-OXFORD-KENSINGTON ET WEMBLEY.

Aux sous-sols :

L'entrée carrossable à gauche de la résidence Windsor, passage pour voitures du rez aux sous-sols (premier et second), passage pour voitures du premier sous-sol au second sous-sol, donnant aux garages et caves, l'aire de manœuvre pour les box de garages et emplacements, l'emplacement pour bicyclettes et jardin, un réduit, les caves accessibles par le passage pour les garages et par le hall de chaque résidence, les escaliers extérieurs au rez, les compteurs pour l'usage commun d'électricité aux sous-sols, la sortie sis à droite de la résidence Wembley.

Aux rez-de-chaussée

Les passages pour voitures aux sous-sols en les portes d'accès à ce passage, les escaliers extérieurs menant aux sous-sols, les jardins communs sis derrière les jardins privés des résidences Balmoral et Wellington.

Pour tout l'immeuble

Le terrain, les fondations, les murs porteurs, les colonnes de support, les armatures et parties en béton, les égouts avec annexes, les canalisations collectrices, les conduits d'aération et gaines, les coupes-odeurs, les puits septiques et sanitaires.

3. DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES COMMUNES A TOUTES LES SEPT RESIDENCES WINDSOR-CAMBRIDGE-BALMORAL-WELLINGTON-OXFORD-KENSINGTON ET WEMBLEY AVEC ATTRIBUTION DANS LES QUOTIENTS DES PARTIES COMMUNES GENERALES DU COMPLEXE IMMOBILIER A APPARTEMENTS MULTIPLES.

SOUS-SOLS

PREMIER SOUS-SOL

1. vingt-six garages numérotés de 1 jusqu'à 26, chaque garage comprenant :
- * en propriété privative et exclusive : le garage même avec sa porte
 - * en copropriété et indivision forcée :

- * garage numéro 1:
deux /millièmes (2/1.000mes) des parties communes générales du complexe, dont le terrain
- * garage numéro 2:
deux/millièmes (2/1.000 mes) des parties communes générales du complexe, dont le terrain
- * garage numéro 3:
deux millièmes (2/1.000 mes) des parties communes générales du complexe, dont le terrain
- * garage numéro 4:
deux millièmes (2/1.000 mes) des parties communes générales du complexe, dont le terrain
- * garage numéro 5:
deux millièmes (2/1.000 mes) des parties communes générales du complexe, dont le terrain
- * garage numéro 6:
deux millièmes (2/1.000 mes) des parties communes générales du complexe, dont le terrain
- * garage numéro 7:
un virgule cinq / millièmes (1,5/1.000 mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain
- * garage numéro 8:
un virgule cinq millièmes (1,5/1.000 mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain
- * garage numéro 9:
deux millièmes (2/1.000 mes) des parties communes générales du complexe, dont le terrain
- * garage numéro 10:
un virgule neuf millièmes (1,9/1.000 mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain
- * garage numéro 11:
un virgule cinq millièmes (1,5/1.000 mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain
- * garage numéro 12:
deux millièmes (2/1.000 mes) des parties communes générales du complexe, dont le terrain
- * garage numéro 13:
deux millièmes (2/1.000 mes) des parties communes générales du complexe, dont le terrain
- * garage numéro 14:
un virgule neuf millièmes (1,9/1.000 mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain
- * garage numéro 15:
un virgule cinq millièmes (1,5/1.000 mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain
- * garage numéro 16:
deux millièmes (2/1.000 mes) des parties communes générales du complexe, dont le terrain

- * garage numéro 17:
deux millièmes (2/1.000 mes) des parties communes générales du complexe, dont le terrain
 - * garage numéro 18:
un virgule neuf millièmes (1,9/1.000 mes) des parties communes générales du complexe, dont le terrain
 - * garage numéro 19:
un virgule cinq millièmes (1,5/1.000 mes) des parties communes générales du complexe, dont le terrain
 - * garage numéro 20:
deux millièmes (2/1.000 mes) des parties communes générales du complexe, dont le terrain
 - * garage numéro 21:
un virgule sept millièmes (1,7/1.000 mes) des parties communes générales du complexe, dont le terrain
 - * garage numéro 22:
un virgule sept millièmes (1,7/1.000 mes) des parties communes générales du complexe, dont le terrain
 - * garage numéro 23:
un virgule sept millièmes (1,7/1.000 mes) des parties communes générales du complexe, dont le terrain
 - * garage numéro 24:
un virgule sept millièmes (1,7/1.000 mes) des parties communes générales du complexe, dont le terrain
 - * garage numéro 25:
un virgule sept millièmes (1,7/1.000 mes) des parties communes générales du complexe, dont le terrain
 - * garage numéro 26:
un virgule six millièmes (1,6/1.000 mes) des parties communes générales du complexe, dont le terrain
- 2. vingt-cinq emplacements numérotés de 1 à 25, et comprenant chacun**
- * en propriété privative et exclusive : l'emplacement comme délimité sur le sol
 - * en copropriété et indivision forcée :
- * l'emplacement numéro 1 :
un virgule sept millièmes (1,7/1.000 mes) des parties communes générales du complexe, dont le terrain
 - * l'emplacement numéro 2 :
un virgule cinq millièmes (1,5/1.000 mes) des parties communes générales du complexe, dont le terrain
 - * l'emplacement numéro 3 :
un virgule quatre millièmes (1,4/1.000 mes) des parties communes générales du complexe, dont le terrain
 - * l'emplacement numéro 4 :

- un virgule quatre millièmes (1,4/1.000 mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain
- * l'emplacement numéro 5 :
un virgule cinq millièmes (1,5/1.000 mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain
- * l'emplacement numéro 6 :
un virgule quatre millièmes (1,4/1.000 mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain
- * l'emplacement numéro 7 :
un virgule sept millièmes (1,7/1.000 mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain
- * l'emplacement numéro 8 :
un virgule trois millièmes (1,3/1.000 mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain
- * l'emplacement numéro 9 :
un virgule trois millièmes (1,3/1.000 mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain
- * l'emplacement numéro 10 :
un virgule trois millièmes (1,3/1.000 mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain
- * l'emplacement numéro 11 :
un virgule trois millièmes (1,3/1.000 mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain
- * l'emplacement numéro 12 :
un virgule trois millièmes (1,3/1.000 mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain
- * l'emplacement numéro 13 :
un virgule six millièmes (1,6/1.000 mes) des parties communes générales du complexe, dont
le terrain
- * l'emplacement numéro 14 :
un virgule trois millièmes (1,3/1.000 mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain
- * l'emplacement numéro 15 :
un virgule trois millièmes (1,3/1.000 mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain
- * l'emplacement numéro 16 :
un virgule trois millièmes (1,3/1.000 mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain
- * l'emplacement numéro 17 :
un virgule trois millièmes (1,3/1.000 mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain

- * l'emplacement numéro 18 :
un virgule quatre millièmes (1,4/1.000 mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain
- * l'emplacement numéro 19 :
un virgule sept millièmes (1,7/1.000 mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain
- * l'emplacement numéro 20 :
un virgule huit millièmes (1,8/1.000 mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain
- * l'emplacement numéro 21 :
un virgule sept millièmes (1,7/1.000 mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain
- * l'emplacement numéro 22 :
un virgule sept millièmes (1,7/1.000 mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain
- * l'emplacement numéro 23 :
un virgule sept millièmes (1,7/1.000 mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain
- * l'emplacement numéro 24 :
un virgule sept millièmes (1,7/1.000 mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain
- * l'emplacement numéro 25 :
un virgule sept millièmes (1,7/1.000 mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain

3. vingt-quatre caves numérotées de 1 à 24 et comprenant chacune

- * en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte
- * en copropriété et indivision forcée :

- * la cave numéro 1 :
zéro virgule dix-huit millièmes (0,18/1.000mes) des parties communes générales du complexe, dont le terrain
- * la cave numéro 2 :
zéro virgule trente-huit millièmes (0,38/1.000mes) des parties communes générales du complexe, dont le terrain
- * la cave numéro 3 :
zéro virgule dix-huit millièmes (0,18/1.000mes) des parties communes générales du complexe, dont le terrain
- * la cave numéro 4 :
zéro virgule dix-huit millièmes (0,18/1.000mes) des parties communes générales du complexe, dont le terrain
- * la cave numéro 5 :
zéro virgule dix-huit millièmes (0,18/1.000mes) des parties communes générales du

- complexe, dont le terrain
- * la cave numéro 6 :**
zéro virgule dix-huit millièmes (0,18/1.000mes) des parties communes générales du complexe, dont le terrain
- * la cave numéro 7 :**
zéro virgule trente-huit millièmes (0,38/1.000mes) des parties communes générales du complexe, dont le terrain
- * la cave numéro 8 :**
zéro virgule vingt-huit millièmes (0,28/1.000mes) des parties communes générales du complexe, dont le terrain
- * la cave numéro 9 :**
zéro virgule vingt-huit millièmes (0,28/1.000mes) des parties communes générales du complexe, dont le terrain
- * la cave numéro 10 :**
zéro virgule vingt-huit millièmes (0,28/1.000mes) des parties communes générales du complexe, dont le terrain
- * la cave numéro 11 :**
zéro virgule vingt-huit millièmes (0,28/1.000mes) des parties communes générales du complexe, dont le terrain
- * la cave numéro 12 :**
zéro virgule vingt-huit millièmes (0,28/1.000mes) des parties communes générales du complexe, dont le terrain
- * la cave numéro 13 :**
zéro virgule vingt-huit millièmes (0,28/1.000mes) des parties communes générales du complexe, dont le terrain
- * la cave numéro 14 :**
zéro virgule vingt-huit millièmes (0,28/1.000mes) des parties communes générales du complexe, dont le terrain
- * la cave numéro 15 :**
zéro virgule vingt-huit millièmes (0,28/1.000mes) des parties communes générales du complexe, dont le terrain
- * la cave numéro 16 :**
zéro virgule trente-huit millièmes (0,38/1.000mes) des parties communes générales du complexe, dont le terrain
- * la cave numéro 17 :**
zéro virgule vingt-huit millièmes (0,28/1.000mes) des parties communes générales du complexe, dont le terrain
- * la cave numéro 18 :**
zéro virgule vingt-huit millièmes (0,28/1.000mes) des parties communes générales du complexe, dont le terrain
- * la cave numéro 19 :**

zéro virgule vingt-huit millièmes (0,28/1.000mes) des parties communes générales
complexe, dont le terrain
* la cave numéro 20 :
zéro virgule vingt-huit millièmes (0,28/1.000mes) des parties communes générales
complexe, dont le terrain
* la cave numéro 21 :
zéro virgule vingt-huit millièmes (0,28/1.000mes) des parties communes générales
complexe, dont le terrain
* la cave numéro 22 :
zéro virgule vingt-deux millièmes (0,22/1.000mes) des parties communes générales
complexe, dont le terrain
* la cave numéro 23 :
zéro virgule vingt millièmes (0,20/1.000mes) des parties communes générales du complexe
dont le terrain
* la cave numéro 24 :
zéro virgule vingt millièmes (0,20/1.000mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain

DEUXIEME SOUS-SOL

1. dix-neuf garages numérotés de 1 à 19, chaque garage comprenant :

* en propriété privative et exclusive : le garage même avec sa porte

* en copropriété et indivision forcée :

* garage numéro 1:
deux /millièmes (2/1.000mes) des parties communes générales du complexe, dont le terrain
* garage numéro 2:
deux/millièmes (2/1.000 mes) des parties communes générales du complexe, dont le terrain
* garage numéro 3:
deux millièmes (2/1.000 mes) des parties communes générales du complexe, dont le terrain
* garage numéro 4:
deux millièmes (2/1.000 mes) des parties communes générales du complexe, dont le terrain
* garage numéro 5:
deux millièmes (2/1.000 mes) des parties communes générales du complexe, dont le terrain
* garage numéro 6:
deux millièmes (2/1.000 mes) des parties communes générales du complexe, dont le terrain
* garage numéro 7:
un virgule cinq / millièmes (1,5/1.000 mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain
* garage numéro 8:
un virgule cinq millièmes (1,5/1.000 mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain
* garage numéro 9:
deux millièmes (2/1.000 mes) des parties communes générales du complexe, dont le terrain

- * garage numéro 10:
un virgule neuf millièmes (1,9/1.000 mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain
- * garage numéro 11:
un virgule cinq millièmes (1,5/1.000 mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain
- * garage numéro 12:
deux millièmes (2/1.000 mes) des parties communes générales du complexe, dont le terrain
- * garage numéro 13:
deux millièmes (2/1.000 mes) des parties communes générales du complexe, dont le terrain
- * garage numéro 14:
un virgule neuf millièmes (1,9/1.000 mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain
- * garage numéro 15:
un virgule cinq millièmes (1,5/1.000 mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain
- * garage numéro 16:
deux millièmes (2/1.000 mes) des parties communes générales du complexe, dont le terrain
- * garage numéro 17:
deux millièmes (2/1.000 mes) des parties communes générales du complexe, dont le terrain
- * garage numéro 18:
un virgule neuf millièmes (1,9/1.000 mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain
- * garage numéro 19:
un virgule cinq millièmes (1,5/1.000 mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain
- 2. dix-neuf emplacements numérotés de 1 à 19, et comprenant chacun
 - * en propriété privative et exclusive : l'emplacement comme délimité sur le sol
 - * en copropriété et indivision forcée :
- * l'emplacement numéro 1 :
un virgule quatre millièmes (1,4/1.000 mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain
- * l'emplacement numéro 2 :
un virgule trois millièmes (1,3/1.000 mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain
- * l'emplacement numéro 3 :
un virgule trois millièmes (1,3/1.000 mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain
- * l'emplacement numéro 4 :
un virgule trois millièmes (1,3/1.000 mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain

- 1
- * l'emplacement numéro 5 :
un virgule trois millièmes (1,3/1.000 mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain
 - * l'emplacement numéro 6 :
un virgule trois millièmes (1,3/1.000 mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain
 - * l'emplacement numéro 7 :
un virgule trois millièmes (1,3/1.000 mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain
 - * l'emplacement numéro 8 :
un virgule quatre millièmes (1,4/1.000 mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain
 - * l'emplacement numéro 9 :
un virgule trois millièmes (1,3/1.000 mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain
 - * l'emplacement numéro 10 :
un virgule trois millièmes (1,3/1.000 mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain
 - * l'emplacement numéro 11 :
un virgule trois millièmes (1,3/1.000 mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain
 - * l'emplacement numéro 12 :
un virgule trois millièmes (1,3/1.000 mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain
 - * l'emplacement numéro 13 :
un virgule trois millièmes (1,3/1.000 mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain
 - * l'emplacement numéro 14 :
un virgule quatre millièmes (1,4/1.000 mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain
 - * l'emplacement numéro 15 :
un virgule trois millièmes (1,3/1.000 mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain
 - * l'emplacement numéro 16 :
un virgule trois millièmes (1,3/1.000 mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain
 - * l'emplacement numéro 17 :
un virgule trois millièmes (1,3/1.000 mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain
 - * l'emplacement numéro 18 :
un virgule trois millièmes (1,3/1.000 mes) des parties communes générales du complexe,

dont le terrain

* l'emplacement numéro 19 :

un virgule trois millièmes (1,3/1.000 mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain

3. vingt caves numérotées de 1 à 25 et comprenant chacune

* en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte

* en copropriété et indivision forcée :

* la cave numéro 1 :

zéro virgule deux millièmes (0,2/1.000mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain

* la cave numéro 2 :

zéro virgule deux millièmes (0,2/1.000mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain

* la cave numéro 3 :

zéro virgule un millièmes (0,1/1.000mes) des parties communes générales du complexe, dont
le terrain

* la cave numéro 4 :

zéro virgule trois millièmes (0,3/1.000mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain

* la cave numéro 5 :

zéro virgule un millièmes (0,1/1.000mes) des parties communes générales du complexe, dont
le terrain

* la cave numéro 6 :

zéro virgule un millièmes (0,1/1.000mes) des parties communes générales du complexe, dont
le terrain

* la cave numéro 7 :

zéro virgule un millièmes (0,1/1.000mes) des parties communes générales du complexe, dont
le terrain

* la cave numéro 8 :

zéro virgule un millièmes (0,1/1.000mes) des parties communes générales du complexe, dont
le terrain

* la cave numéro 9 :

zéro virgule quatre millièmes (0,4/1.000mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain

* la cave numéro 10 :

zéro virgule deux millièmes (0,2/1.000mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain

* la cave numéro 11 :

zéro virgule deux millièmes (0,2/1.000mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain

* la cave numéro 12 :

zéro virgule deux millièmes (0,2/1.000mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain
* la cave numéro 13/14 :
zéro virgule quatre millièmes (0,4/1.000mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain
* la cave numéro 15/16 :
zéro virgule quatre millièmes (0,4/1.000mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain
* la cave numéro 17/18 :
zéro virgule deux millièmes (0,2/1.000mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain
* la cave numéro 19 :
zéro virgule deux millièmes (0,2/1.000mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain
* la cave numéro 20/21 :
zéro virgule deux millièmes (0,2/1.000mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain
* la cave numéro 22 :
zéro virgule deux millièmes (0,2/1.000mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain
* la cave numéro 23/24 :
zéro virgule deux millièmes (0,2/1.000mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain
* la cave numéro 25 :
zéro virgule deux millièmes (0,2/1.000mes) des parties communes générales du complexe,
dont le terrain

REMARQUE CONCERNANT LES GARAGES, EMBLEMES ET CAVES:

Les voies d'accès et les entrées centrales devront à tout moment être tenues dégagées, de sorte que les ayants-droit pourront les utiliser sans le moindre obstacle.

Le propriétaire d'un appartement et jardin ne pourra aliéner ou louer le jardin qu'à un autre propriétaire d'un appartement dans l'immeuble. Il peut également le louer à un autre locataire dans l'immeuble.

Les garages peuvent être loués ou aliénés à un non-propriétaire.

L'escalier extérieur menant des sous-sols aux rez-de-chaussée et donnant dans un jardin privatif appartenant à un propriétaire d'un appartement dans la résidence BALMORAL, ne peut être utilisé qu'en cas d'urgence, et ne donnera en aucun cas à la nuisance de la jouissance exclusive de ce propriétaire.

L'utilisation de l'escalier extérieur menant des sous-sols au rez-de-chaussée donnant dans le jardin commun, appartenant à toutes les résidences sera réglé dans les règlements d'ordre intérieur respectifs.

4. PARTIES COMMUNES SPECIALES APPARTENANT A CHACUNE DES

RESIDENCES

Les murs séparant les privatifs des parties communes ou les privatifs appartenant à des propriétaires différents, les dévidoirs muraux, les appareils d'extinction, et les détecteurs d'incendie, les façades avant et arrière de chaque résidence avec leur revêtement et décoration, les plantations à l'exception de celle se trouvant dans un jardin privatif, les clôtures, les perrons, les tuyaux d'évacuation et d'alimentation des utilités publiques pour autant qu'ils ne se trouvent pas dans l'appartement ou le garage, les appareils communs pour toutes consommations pour les besoins des parties communes, la cage d'ascenseur et l'ascenseur, le puits d'ascenseur, la cage d'escalier et l'escalier, le revêtement des murs et du sol, la décoration et l'éclairage et la minuterie de toutes les parties communes.

Sur le toit: chaque résidence a un toit plat. Le toit de chaque résidence est une partie commune extraordinaire de chaque résidence et comprend notamment la toiture, les corniches, les bouches d'aération (cheminées), l'écoulement des eaux de pluie, etcetera

CHAPITRE IV : DIVISION DE LA RESIDENCE KENSINGTON

A. DIVISION ET STATUTS DE LA RESIDENCE KENSINGTON

1.- PARTIES COMMUNES SPECIALES PROPRES A LA RESIDENCE KENSINGTON

SOUS-SOL

Le hall donnant accès à l'escalier, l'ascenseur, la cage d'ascenseur, la cage d'escalier, la cave des compteurs et la cave de poubelles (aussi bien sur le premier que sur le second sous-sol) ;

Au rez : l'emplacement de vélos, le jardin avant, la porte d'entrée, le hall d'entrée avec sonnerie, le clavier d'ouverture et les boîtes à lettres, la porte donnant sur le hall commun, l'ascenseur, la cage d'ascenseur, l'escalier et la cage d'escalier.

Au premier, second, troisième, quatrième, cinquième et sixième étage : l'escalier et la cage d'escalier, l'ascenseur et la cage d'ascenseur, le couloir ;

2. DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES DE LA RESIDENCE KENSINGTON AVEC ATTRIBUTION DES QUOTITES DANS LES PARTIES COMMUNES.

REZ DE CHAUSSEE

- l'appartement sis au rez-de-chaussée gauche du hall d'entrée et sis rue du Bon pasteur numéro "A.17." Et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

local pour commerce de détail ou profession libre, couloir, débarras, cuisine et wc.

b) en copropriété et indivision forcée :

quarante et un virgule sept / millièmes (41,7/1.000mes) dans les parties communes spéciales de la résidence "Kensington", sans le terrain et

sept virgule deux/millièmes (7,2/1.000mes) dans les parties communes générales du complexe, dont le terrain.

- l'appartement sis au rez-de-chaussée droite du hall d'entrée et sis rue du Bon pasteur numéro

"A.18." et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

local pour commerce de détail ou profession libre, cuisine et wc.

b) en copropriété et indivision forcée :

quarante virgule quatre / millièmes (40,4/1.000mes) dans les parties communes spéciales de la résidence "Kensington", sans le terrain et

sept /millièmes (7/1.000mes) dans les parties communes générales du complexe, dont le terrain.

- l'appartement sis à l'extrême droite à l'arrière du hall d'entrée, rue du Bon Pasteur, numéroté "A.19." et comprenant:

- en propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle à manger, living, cuisine avec débarras, hall de nuit, wc, salle de bains, deux chambres à coucher, débarras, terrasse à l'avant et terrasse à l'arrière et la jouissance exclusive du jardin sis derrière l'appartement.

b) en copropriété et indivision forcée :

cinquante-huit virgule un / millièmes (58,1/1.000mes) dans les parties communes spéciales de la résidence "Kensington", sans le terrain et

dix virgule un /millièmes (10,1/1.000mes) dans les parties communes générales du complexe, dont le terrain.

Remarques concernant les jardins.

Ceux qui auront la jouissance exclusive d'un jardin et/ou partie du jardin seront tenus à entretenir à leurs frais ce jardin.

La première clôture entre les jardins, sur lesquels un droit exclusif a été octroyé et la jouissance commune sera placée aux frais de la copropriété.

L'entretien, la réparation et le remplacement de ses clôtures seront ensuite à la charge exclusive de celui qui en aura la jouissance exclusive, chacun par la partie de la clôture jouant sur le jardin, dont il aura la jouissance exclusive.

L'aménagement, l'entretien d'un jardin dont la jouissance exclusive a été octroyée, est uniquement à la charge de celui qui en aura la jouissance.

L'aménagement du jardin commun et son entretien seront à charge de la copropriété.

PREMIER ETAGE

- l'appartement du premier étage gauche de la cage d'escalier, rue du Bon Pasteur numéroté "A.14.", et comprenant:

- en propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, living, cuisine avec débarras, hall de nuit, wc, débarras, salle de bains, chambre à coucher, terrasse à l'avant.

b) en copropriété et indivision forcée :

cinquante et un virgule sept / millièmes (51,7/1.000mes) dans les parties communes spéciales de la résidence "Kensington", sans le terrain et

neuf /millièmes (9/1.000mes) dans les parties communes générales du complexe, dont le terrain.

- l'appartement du premier étage droite de la cage d'escalier, rue du Bon Pasteur numéroté "A.15.", et comprenant:

- en propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, living, cuisine avec débarras, hall de nuit, wc, débarras, salle de bains, chambre à

coucher, terrasse à l'avant.

b) en copropriété et indivision forcée :

quarante-trois virgule sept / millièmes (43,7/1.000mes) dans les parties communes spéciales de la résidence "Kensington", sans le terrain et

sept virgule six / millièmes (7,6/1.000mes) dans les parties communes générales du complexe, dont le terrain.

- l'appartement du premier étage extrême droite à l'arrière, sis rue du Bon Pasteur numéro "A.16.", et comprenant:

- en propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, living, cuisine avec débarras, hall de nuit, wc, salle de bains, deux chambres à coucher, débarras, terrasse à l'avant et terrasse à l'arrière.

b) en copropriété et indivision forcée :

cinquante-huit virgule un / millièmes (58,1/1.000mes) dans les parties communes spéciales de la résidence "Kensington", sans le terrain et

dix virgule un / millièmes (10,1/1.000mes) dans les parties communes générales du complexe, dont le terrain.

DEUXIEME ETAGE:

- l'appartement du deuxième étage gauche de la cage d'escalier, rue du Bon Pasteur numéro "A.11.", et comprenant:

- en propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, living, cuisine avec débarras, hall de nuit, wc, débarras, salle de bains, chambre à coucher, terrasse à l'avant.

b) en copropriété et indivision forcée :

cinquante et un virgule sept / millièmes (51,7/1.000mes) dans les parties communes spéciales de la résidence "Kensington", sans le terrain et

neuf / millièmes (9/1.000mes) dans les parties communes générales du complexe, dont le terrain.

- l'appartement du deuxième étage droite de la cage d'escalier, rue du Bon Pasteur numéro "A.12.", et comprenant:

- en propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, living, cuisine avec débarras, hall de nuit, wc, débarras, salle de bains, chambre à coucher, terrasse à l'avant.

b) en copropriété et indivision forcée :

quarante-trois virgule sept / millièmes (43,7/1.000mes) dans les parties communes spéciales de la résidence "Kensington", sans le terrain et

sept virgule six / millièmes (7,6/1.000mes) dans les parties communes générales du complexe, dont le terrain.

- l'appartement du deuxième étage extrême droite à l'arrière, sis rue du Bon Pasteur numéro "A.13.", et comprenant:

- en propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, living, cuisine avec débarras, hall de nuit, wc, salle de bains, deux chambres à coucher, débarras, terrasse à l'avant et terrasse à l'arrière.

b) en copropriété et indivision forcée :

cinquante-huit virgule un / millièmes (58,1/1.000mes) dans les parties communes spéciales

de la résidence "Kensington", sans le terrain et
dix virgule un /millièmes (10,1/1.000mes) dans les parties communes générales
complexe, dont le terrain.

TROISIEME ETAGE:

- l'appartement du troisième étage gauche de la cage d'escalier, rue du BonPasteur numé
"A.8.", et comprenant:

- en propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, living, cuisine avec débarras, hall de nuit, wc, débarras, salle de bains, chambre
coucher, terrasse à l'avant.

b) en copropriété et indivision forcée :

cinquante et un virgule sept / millièmes (51,7/1.000mes) dans les parties communes
spéciales de la résidence "Kensington", sans le terrain et

neuf /millièmes (9/1.000mes) dans les parties communes générales du complexe, dont le
terrain.

- l'appartement du troisième étage droite de la cage d'escalier, rue du BonPasteur numé
"A.9.", et comprenant:

- en propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, living, cuisine avec débarras, hall de nuit, wc, débarras, salle de bains, chambre à
coucher, terrasse à l'avant.

b) en copropriété et indivision forcée :

quarante-trois virgule sept / millièmes (43,7/1.000mes) dans les parties communes spéciales
de la résidence "Kensington", sans le terrain et

sept virgule six /millièmes (7,6/1.000mes) dans les parties communes générales du
complexe, dont le terrain.

- l'appartement du troisième étage extrême droite à l'arrière, sis rue du Bon Pasteur numéro
"A.10.", et comprenant:

- en propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, living, cuisine avec débarras, hall de nuit, wc, salle de bains, deux chambres à
coucher, débarras, terrasse à l'avant et terrasse à l'arrière.

b) en copropriété et indivision forcée :

cinquante-huit virgule un / millièmes (58,1/1.000mes) dans les parties communes spéciales
de la résidence "Kensington", sans le terrain et

dix virgule un /millièmes (10,1/1.000mes) dans les parties communes générales du
complexe, dont le terrain.

QUATRIEME ETAGE:

- l'appartement du quatrième étage gauche de la cage d'escalier, rue du Bon Pasteur numéro
"A.5.", et comprenant:

- en propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, living, cuisine avec débarras, hall de nuit, wc, débarras, salle de bains, chambre à
coucher, terrasse à l'avant.

b) en copropriété et indivision forcée :

cinquante et un virgule sept / millièmes (51,7/1.000mes) dans les parties communes
spéciales de la résidence "Kensington", sans le terrain et

neuf /millièmes (9/1.000mes) dans les parties communes générales du complexe, dont le

terrain.

- l'appartement du quatrième étage droite de la cage d'escalier, rue du Bon Pasteur numéro "A.6.", et comprenant:

- en propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, living, cuisine avec débarras, hall de nuit, wc, débarras, salle de bains, chambre à coucher, terrasse à l'avant.

b) en copropriété et indivision forcée :

quarante-trois virgule sept / millièmes (43,7/1.000mes) dans les parties communes spéciales de la résidence "Kensington", sans le terrain et
sept virgule six / millièmes (7,6/1.000mes) dans les parties communes générales du complexe, dont le terrain.

- l'appartement du quatrième étage extrême droite à l'arrière, sis rue du Bon Pasteur numéro "A.7.", et comprenant:

- en propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, living, cuisine avec débarras, hall de nuit, wc, salle de bains, deux chambres à coucher, débarras, terrasse à l'avant et terrasse à l'arrière.

remarque:

Appartient également à cet appartement un deuxième living, débarras, une troisième chambre à coucher, lesquels se trouvent dans la résidence Wembley, et lesquels privatifs seront repris à l'acte de base de la résidence Wembley avec attribution des quotités communes et spéciales.

b) en copropriété et indivision forcée :

cinquante-huit virgule un / millièmes (58,1/1.000mes) dans les parties communes spéciales de la résidence "Kensington", sans le terrain et
dix virgule un / millièmes (10,1/1.000mes) dans les parties communes générales du complexe, dont le terrain.

CINQUIEME ETAGE:

- l'appartement du cinquième étage gauche de la cage d'escalier, rue du Bon Pasteur numéro "A.2.", et comprenant:

- en propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, living, cuisine avec débarras, hall de nuit, wc, débarras, salle de bains, chambre à coucher, terrasse à l'avant.

b) en copropriété et indivision forcée :

cinquante et un virgule sept / millièmes (51,7/1.000mes) dans les parties communes spéciales de la résidence "Kensington", sans le terrain et
neuf / millièmes (9/1.000mes) dans les parties communes générales du complexe, dont le terrain.

- l'appartement du cinquième étage droite de la cage d'escalier, rue du Bon Pasteur numéro "A.3.", et comprenant:

- en propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, living, cuisine avec débarras, hall de nuit, wc, débarras, salle de bains, chambre à coucher, terrasse à l'avant.

b) en copropriété et indivision forcée :

quarante-trois virgule sept / millièmes (43,7/1.000mes) dans les parties communes spéciales de la résidence "Kensington", sans le terrain et
sept virgule six / millièmes (7,6/1.000mes) dans les parties communes générales du

complexe, dont le terrain.

- l'appartement du cinquième étage extrême droite à l'arrière, sis rue du Bon Pasteur numéroté "A.4.", et comprenant:

- en propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, living, cuisine avec débarras, hall de nuit, wc, salle de bains, deux chambres coucher, débarras, terrasse à l'avant et terrasse à l'arrière.

b) en copropriété et indivision forcée :

quatre-vingt-huit / millièmes (88/1.000mes) dans les parties communes spéciales de la résidence "Kensington", sans le terrain et

quinze virgule deux / millièmes (15,2/1.000mes) dans les parties communes générales du complexe, dont le terrain.

SIXIEME ETAGE

- l'appartement du sixième étage, sis rue du Bon Pasteur numéro "A.1.", et comprenant:

- en propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, wc, salle de bains, deux chambres à coucher, living, cuisine, débarras, terrasse à l'avant et terrasse à l'arrière.

b) en copropriété et indivision forcée :

soixante-deux virgule quatre / millièmes (62,4/1.000mes) dans les parties communes spéciales de la résidence "Kensington", sans le terrain et

dix virgule huit / millièmes (10,8/1.000mes) dans les parties communes générales du complexe, dont le terrain.

- les privatifs appartiendront aux propriétaires en propriété exclusive

- les parties communes générales du complexe, dont le terrain, ont été attribuées ci-dessus lors de la description de chaque lot privatif et ont été partagées entre toutes les parties privatives selon leur superficie et valeur respectives et appartiendront à ces dernières en copropriété et indivision forcée.

- les parties communes spéciales propres à chaque Résidence, sans le terrain, ont également été attribuées ci-dessus lors de la description de chaque lot privatif et ont été partagées entre toutes les parties privatives faisant partie de cette Résidence selon leur superficie et valeur respectives et appartiendront à ces dernières en copropriété et indivision forcée.

Les différents propriétaires, leurs ayants-droit ou ayants-cause devront respecter l'attribution de quotités ci-dessous, sauf s'ils souscrivent tous, dans un acte de base modificatif, à un nouveau partage des quotités, la composition des parties communes ou d'autres changements.

Les quotités dans les parties communes suivent toujours la partie privative à laquelle elles ont été attribuées. Par conséquent, elles ne peuvent pas être aliénées, encombrées ou négociées séparément.

Comme il a été dit ci-avant, le partage des parties communes entre deux propriétés adjacentes sera modifié lorsqu'une partie d'un privatif est incorporé dans un privatif adjacent.

Sous réserve de ce qui précède l'attribution ne pourra jamais être modifiée, quelle que soit la différence de valeur qui viendrait à exister entre les différents privatifs suite à des modifications apportées ou des transformations réalisées dans n'importe quelle partie de

l'immeuble, sauf sous réserve d'une décision de l'assemblée générale, délibérant à la majorité des voix de tous les intéressés.

B. - REGLEMENT DE COPROPRIETE

1. Copropriété indivise - Propriété privative ou lot

1. - L'immeuble contient des parties privatives, aussi appelées lots, dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive et personnelle, et des parties communes, dont la propriété appartient aux copropriétaires en copropriété et indivision forcée.

2. - Les parties privatives représentent les lots.

Les parties communes générales du complexe, dont le terrain, sont divisées en quote-parts attribuées aux lots du complexe entier en proportion de la valeur et la superficie de chaque partie privative, arrondies pour faciliter le mode de calcul.

Ils existent en outre des parties communes spéciales propres à chaque Résidence, qui ont été attribuées aux lots de la Résidence dont ils font partie, en proportion de la valeur et la superficie de chaque partie privative.

Les parties communes sont générales ou spéciales suivant leur nature ou l'usage qui en sera fait; la description des parties communes au présent acte n'est donnée qu'à titre indicatif, le critère déterminant de la distinction à opérer étant essentiellement défini par la nature ou l'usage qui sera fait des choses communes.

3. - Les quote-parts attribuées à chaque lot sont établies comme il est indiqué à l'acte de base.

4. - Les parties communes de l'immeuble, aussi appelées quote-parts, contiennent notamment:

Le terrain, le gros oeuvre, notamment les fondations, les structures de béton (colonnes, poutres, dalles, etc...), les façades extérieures, les murs délimitant les parties privatives, les conduits d'aération, les conduits de fumée, l'escalier (et la cage d'ascenseur avec ascenseur et escalier, s'il y a un ascenseur), avec les décharges et alimentations d'eau, gaz et électricité, les égouts, les décharges, les couloirs et paliers communs, l'ouvre-porte et parlophone, l'installation électrique des parties communes, le recouvrement du toit avec les conduits d'évacuation des eaux, les voies d'accès et d'entrées et, généralement, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas destinées à l'usage exclusif d'un quelconque local privatif ou qui sont communes en vertu de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre ou des usages.

Ces quote-parts ne peuvent être aliénées ni grevées de droits réels ou saisies qu'avec le lot dont elles sont un accessoire et alors uniquement pour la partie y appartenant.

L'hypothèque et tout droit réel établi sur un lot privatif grève de droit la partie des quote-parts dont ils sont accessoires.

5. - Chaque lot privatif comprend les parties constitutives du local privatif, à l'exception des parties communes, et notamment le sol, le parquet ou les autres recouvrements de sol sur lesquels l'on marche, avec leur support, les cloisons internes qui ne sont pas des murs de support, les portes, à l'exception de la porte d'accès à une partie privative, les mitoyennetés des cloisons, formant séparation entre les locaux privatifs et les rampes, les portes des paliers, les installations sanitaires particulières, les lavabos, éviers, watercloset, bains et douches, etc... les

parties en verre des portes et fenêtres, le plafond, le recouvrement du plafond, la décoration interne des lots privatifs, bref tout ce qui se trouve à l'intérieur des lots privatifs et sert à le usage exclusif et, en outre, tout ce qui se trouve en dehors des parties privatives mais sert à le usage exclusif (par exemple, les compteurs particuliers, les canalisations privatives d'eau d'électricité, de téléphone, etc...).

Chacun des propriétaires a le droit de jouir de ses locaux (lots) privatifs dans les limites établies par le présent règlement et à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui pourrait mettre en danger la solidité de l'immeuble.

Chacun peut comme bon lui semble modifier la division interne de ses locaux (lots) privatifs mais sous sa responsabilité quant aux affaissements, endommagements et autres inconvénients pouvant en résulter, pour les locaux communs des autres propriétaires.

Il est défendu aux propriétaires, même dans leurs locaux privatifs, d'apporter une modification quelconque aux objets communs pouvant affecter la solidité et la stabilité de l'immeuble, sauf et conformément aux dispositions de l'article suivant.

6. - Les travaux de modification aux parties communes ne pourront être réalisés que sous réserve de l'approbation expresse de l'association des copropriétaires, délibérant à la majorité du nombre total de voix attachées à l'immeuble et sous la supervision du maître de l'ouvrage de l'immeuble.

Les honoraires dus à ce dernier de ce chef seront à charge du propriétaire du lot faisant exécuter les travaux.

7. - Rien de ce qui concerne le style et l'uniformité de l'immeuble, même s'il s'agit d'affaires privatives, ne peut être modifié que sous réserve d'une décision de l'assemblée générale délibérant comme prévu ci-après.

Ceci est notamment le cas pour les portes d'accès des lots et des autres lieux particuliers, les fenêtres, les rampes et toutes autres parties quelconques de l'immeuble visibles de l'extérieur et ce même en ce qui concerne les travaux de peinture.

8. - Les propriétaires pourront installer des volets, des volets roulants et d'autres installations de protection, mais ils devront être du modèle accepté par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires, à la majorité simple des voix. Aussi longtemps qu'il n'y a pas eu d'assemblée générale, le modèle et la couleur des volets, des volets roulants et d'autres installations de protection seront déterminés par l'entrepreneur.

Les propriétaires pourront placer des postes de radio et de télévision et en faire usage selon le règlement de police.

Le téléphone peut être installé dans les lots aux frais, risques et périls de leurs propriétaires respectifs.

2. Association des copropriétaires - actions en justice - Publicité - Opposabilité

1. - Les propriétaires d'un lot créé par l'acte de base qui précède, forment ensemble l'association des copropriétaires de l'immeuble, dont les statuts seront fixés ci-après sous le chapitre C.

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

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour informe tous les autres copropriétaires.

3. - 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 prenant cours au moment 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.

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

Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, les travaux urgents nécessaires aux parties communes.

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

Dès qu'il a intenté l'une des actions visées ci-dessus, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

Tout copropriétaire peut demander au juge:

- de modifier la répartition des quote-parts dans les parties communes, si cette répartition est calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble;
- de rectifier le mode de répartition des charges, si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

Lorsqu'une minorité de 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.

4.- Opposabilité

Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

3. Syndic

L'assemblée générale de l'association des copropriétaires fera appel aux services d'un syndic, élu ou non parmi les copropriétaires; il est chargé de la supervision générale de l'immeuble et notamment de la supervision de l'exécution des travaux de réparation aux parties communes.

Le syndic est nommé par la première assemblée générale de l'assemblée des copropriétaires ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout intéressé.

Le mandat du syndic ne peut excéder cinq ans mais est renouvelable.

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

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

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

L'affichage de l'extrait doit se faire à la diligence du syndic.

La tâche principale du syndic est de représenter l'association des copropriétaires dans tout ce qui concerne l'administration du bien immeuble et d'exécuter les décisions prises par l'assemblée générale.

Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par la loi et par le présent règlement de copropriété, le syndic est chargé :

1° de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété;

2° de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10, § 3 du Code Civil;

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

4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;

5° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires;

6° de représenter l'association des copropriétaires tant en justice que dans la gestion des affaires communes;

7° de fournir dans les quinze jours de la demande qui lui est faite par le notaire, le relevé des dettes, frais des dépens pour conservation, entretien, réparations et rénovation décidés par l'assemblée générale avant la date de la cession, mais dont le paiement ne devient exigible par la suite.

Le syndic est seul responsable de sa gestion; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée limitée ou à des fins déterminées.

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, à la demande de tout intéressé.

La durée de son mandat sera déterminée par le juge.

Le syndic sera alors appelé à la cause par le(s) requérant(s).

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic. Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins bien déterminées.

Outre les compétences particulières établies ci-dessus, le syndic exécute les décisions de l'assemblée générale, et veille au respect du règlement de copropriété. Il doit veiller au bon

entretien des parties communes, la bonne marche de l'ascenseur s'il y en a un, faire exécuter les travaux et réparations urgents et occasionnels entrepris à sa propre initiative, ainsi que ceux qui seront ordonnés par l'assemblée générale.

Il a également la mission de répartir le montant des dépens parmi les propriétaires des lots dans les proportions indiquées dans le présent règlement, de réunir les fonds, et de les verser aux ayants-droit.

Le syndic veillera également au bon entretien de l'immeuble, le toit, les égouts et les canalisations.

Le syndic examine les contestations concernant les parties communes, avec des tiers et des administrations publiques; il rend compte à l'assemblée générale, qui pourra décider des décisions à prendre pour défendre les intérêts communs.

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

Le syndic présente chaque année ses comptes généraux à l'assemblée générale.

Trimestriellement il soumet à chaque propriétaire ses comptes particuliers.

Un acompte sera versé au compte de l'association par les propriétaires d'un lot afin de lui permettre de faire face aux dépens communs. Le montant de la provision sera arrêté par l'assemblée générale.

L'assemblée générale arrêtera également les sommes pour la constitution d'un fonds de réserve. L'assemblée arrêtera l'utilisation et le placement de ce fonds de réserve, en attendant son usage.

Le syndic a le droit de demander aux propriétaires de lots le paiement des avances décidées par l'assemblée générale.

Lorsque le propriétaire d'un lot refuse de verser l'acompte au compte de l'association des copropriétaires, ce dernier peut couper les services d'électricité desservant le lot restant en défaut. Le propriétaire restant en défaut qui s'opposerait de quelque façon que ce soit à ces punitions, sera de plein droit et sans mise en demeure punissable d'une amende de mille francs par infraction, amende qui sera versée au fonds de réserve.

Le propriétaire restant en défaut pourra être cité, poursuites et diligences du syndic, au nom de l'association des copropriétaires; à cet effet, le syndic dispose d'une procuration contractuelle et irrévocable.

Afin d'entamer des poursuites légales, le syndic devra s'assurer de l'accord du conseil d'administration de l'association, mais il ne devra pas justifier de cet accord envers les tiers ni envers les Tribunaux.

Les sommes dues par celui restant en défaut porteront intérêt à l'avantage de l'association des copropriétaires au taux légal augmenté de deux pour cent l'an.

L'exigibilité prend cours huit jours après la date obligatoirement indiquée à l'extrait de compte.

Durant la période pendant laquelle elle reste en défaut, l'association des copropriétaires avancera les sommes nécessaires pour la bonne marche des services communs et pour ceux nécessaires pour l'entretien des parties communes.

Si le lot de celui qui reste en défaut est loué, le syndic a la délégation d'encaisser

3
directement auprès du locataire les loyers à concurrence du montant des sommes dues.
A cet effet il peut donner quittance valable des sommes encaissées. Le locataire ne pourra pas s'opposer au paiement et sera valablement libéré envers son bailleur. Il serait inéquitable que le propriétaire en défaut puisse encaisser les loyers sans contribuer aux charges communes.

Le syndic est chargé de l'encaissement des recettes résultant d'affaires communes.

4. Règlement d'ordre intérieur

Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Le syndic met à jour (coordination), sans délai, le règlement d'ordre intérieur, en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires.

Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

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 bien immobilier 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 visés ci-dessus 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.

La notification ne doit pas être faite à ceux qui disposent d'un droit de vote à l'assemblée générale.

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

L'action doit être intentée dans le mois de la communication de la décision.

5. Transmission de propriété

En cas de transmission de la propriété d'un lot, le(s) propriétaire(s) fourniront tous renseignements utiles pour mettre le notaire instrumentant en mesure de demander au syndic de

l'association des copropriétaires un état:

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

Le notaire actant doit informer le candidat acheteur de ces frais.

Sans préjudice de conventions contraires entre les parties en ce qui concerne la contribution à la dette, le nouveau propriétaire supporte le montant de ces dettes ainsi que les charges ordinaires à partir de la date de la transmission.

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

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

2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

6. Répartition des charges et frais communs - Entretien et réparations

1. - Critère de la répartition des charges:

Les copropriétaires contribueront proportionnellement à la valeur de chaque privatif aux frais d'entretien, réparation et rénovation de l'immeuble, aux frais d'administration des parties communes et ceux de l'association des copropriétaires.

Par la division des parties communes en trois entités de parties communes générales et de parties communes spéciales par résidence, les forces et charges suivant qu'ils se rapportent à une entité de copropriété, seront supportés ou recueillis par chaque copropriétaire, tenant compte de ses quotités dans les parties communes de cette entité d'indivision. Ainsi, à titre d'exemple, les forces et charges se rapportant aux parties communes spéciales de la Résidence Windsor ne seront pas supportés par les propriétaires de lots dans les Résidences Cambridge, Balmoral, Oxford, Wellington, Kensington et Wembley et vice versa.

Les lots privatifs sont équipés d'un système de chauffage individuel et d'une distribution d'eau chaude individuelle. Par appartement, il y a un compteur individuel pour la consommation privative d'eau et électricité. La consommation privative de l'eau et électricité dans les garages est reliée au compteur de l'appartement dont dépend le garage. En cas de vente d'un garage à un non-propriétaire dans l'immeuble, un compteur d'eau et électricité individuel sera placé au frais de l'acquéreur.

Par résidence il y a un compteur pour la consommation commune d'électricité et eau.

Pour tout le complexe il y a un compteur pour la consommation commune d'électricité dans les sous-sols et plus particulièrement pour les portes d'entrée et dans l'aire de manœuvre.

2. - Encaissement des charges communes :

On entend par "fonds de roulement" la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques, telles que les frais de chauffage et

d'éclairage des parties communes, les frais de gérance, les dépenses pour l'entretien et, le cas échéant, de conciergerie.

On entend par "fonds de réserve" la somme des apports périodiques destinés à faire face à des dépenses non-périodiques telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement de l'ascenseur, s'il y en a un, ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

Le syndic est chargé de la répartition et l'encaissement de ces frais entre les copropriétaires-actionnaires.

Le syndic formera pour chaque résidence un fonds de roulement et un fonds de réserve et pour les parties communes générales un fonds de roulement et un fonds de réserve individuel, en cas de besoin.

3. - Charges communes

L'on entend par frais généraux tous les frais concernant l'entretien ou la réparation des parties ou des biens qui sont communs, les frais et la consommation des installations communes, les frais de gérance, les frais et l'entretien du mobilier commun, les dommages-intérêts éventuellement dus par la collectivité qui a été rendue responsable, les primes des polices d'assurance, les frais de réfection de l'immeuble s'il était détruit.

Sont également à charge de la collectivité et doivent être considérés comme frais communs, les travaux de peinture extérieure des fenêtres et des accès aux privatifs, les travaux de peinture concernant les rampes, balcons, persiennes et volets, ainsi que tout ce qui concerne l'aspect de l'immeuble, même s'il s'agit de parties privatives.

Les frais généraux comprennent en outre:

- les consommations d'électricité et d'eau pour l'entretien des parties communes, le loyer et l'abonnement des compteurs communs ainsi que les frais d'installation des compteurs communs.

- la rémunération du gérant et les honoraires de l'architecte du bâtiment lorsqu'il est fait appel à son intervention.

- les frais d'achat des poubelles et autres fournitures pour le nettoyage et l'entretien et, de façon générale, de tous dépens nécessaires pour l'entretien des parties communes.

- les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de remplacement du mobilier commun, y compris les extincteurs, appareils et accessoires.

- tous frais de procédure et honoraires d'avocats avancés par le gérant.

- les frais de réparation, entretien ou remplacement des tiroirs magnétiques, robinets d'accès, robinets d'évacuation et tous autres accessoires.

Le syndic divisera ces frais par rapport aux parties communes à lesquelles elles se rapportent et il sera également chargé de la division des frais entre les copropriétaires-associés.

Le vendeur-promoteur ne doit, en aucun cas, intervenir dans les frais généraux aussi longtemps que les appartements ne sont ni vendus ni loués.

4. - Pour les réparations à caractère urgent, telles que des fuites des canalisations d'eau, les gouttières, etc., le syndic a le plein droit de les faire exécuter sans pour ce devoir demander l'autorisation à l'assemblée générale.

Les réparations nécessaires mais non urgentes, ainsi que les réparations et travaux non nécessaires, qui résultent en un embellissement ou une amélioration, sont décidés par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires. Elles seront réalisées sous la supervision du maître de l'ouvrage de l'immeuble. Les propriétaires sont tenus de faciliter ces réparations et travaux et de donner accès à leurs lots, aux entrepreneurs et ouvriers qui en sont chargés, ainsi qu'au maître de l'ouvrage.

Dans la mesure du possible il sera aussi tenu compte des empêchements résultant d'événements à caractère particulier (maladie grave d'un occupant, période d'études, etc.).

Lorsque les propriétaires ou occupants sont absents, ils sont obligés de remettre la clef de leur lot à un mandataire résidant dans la commune ou commune adjacente, mandataire dont le nom, l'adresse et le numéro de téléphone devront être connus par le syndic, de façon à ce que l'on puisse avoir accès au lot en cas d'urgence non contestée.

Le syndic devra rendre compte à la prochaine assemblée générale et au propriétaire en question.

Les articles 1371 à 1375 inclus du Code civil s'appliquent au syndic et aux personnes ayant pénétré le lot. Les copropriétaires et leurs ayants-droit devront subir sans indemnité les inconvénients résultant des réparations des parties communes qui seront décidées selon les prescriptions ci-dessus.

5. - Sauf si les impôts concernant le bien immobilier sont levés directement sur les lots ou locaux privatifs, ils seront considérés comme une charge générale et seront répartis entre les copropriétaires, en proportion des quotités qu'ils possèdent dans les parties communes de l'immeuble.

6. - La responsabilité pour le bien immobilier (article 1386 Code civil) et, généralement, toutes les charges du bien immobilier, sont réparties selon la formule de copropriété, bien entendu dans la mesure où il s'agit de choses communes et sans préjudice du recours que peuvent avoir les copropriétaires contre celui dont la responsabilité est en jeu, que ce soit un tiers ou un copropriétaire.

7. - Si un propriétaire d'un lot augmentait les charges communes pour son usage personnel, il devra seul supporter et payer l'augmentation des frais.

8. - La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que suite à l'accord des copropriétaires, tel que prévu ci-dessus.

9. - Les recettes collectées en ce qui concerne les parties communes seront acquises à l'association des copropriétaires.

7. - Assurance et reconstruction

1. - L'assurance, aussi bien des parties communes que des lots privés, à l'exception des meubles, devra se faire auprès de la même compagnie pour tous les copropriétaires, par les soins du syndic, contre l'incendie, le foudre, l'explosion, le dommage par les eaux, les accidents causés par l'orage, le recours contre les tiers, la perte de jouissance, le tout pour les montants établis par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le syndic devra exécuter les décisions de l'assemblée générale à cet effet et devra y consacrer tous ses soins; il devra liquider les primes en tant que charges communes; elles

seront remboursées à l'association par les copropriétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes générales.

Chaque propriétaire d'un lot sera tenu de prêter son concours, si cela était nécessaire, pour la conclusion de ces assurances. Le syndic pourra de droit et valablement signer les polices nécessaires.

La première année après la réception, les assurances seront conclues par le maître de l'ouvrage/promoteur et les propriétaires des lots seront liés audit police et rembourseront leurs primes, comme il est dit ci-dessus. Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices.

2. - Lorsqu'une prime additionnelle est due du fait de la profession exercée par l'un des propriétaires-associés ou du personnel en service ou, généralement, pour toute raison lui étant personnelle, cette prime additionnelle est exclusivement à sa charge.

3. - En cas de sinistre les compensations payées en exécution de la police seront versées au compte de l'association des copropriétaires et selon les conditions établies par l'assemblée des copropriétaires, mais il devra être tenu compte des droits des créanciers privilégiés ou hypothécaires et la présente clause ne pourra donc pas les léser; leur intervention doit donc être demandée.

4. - Les indemnités seront utilisées comme suit:

a) si le sinistre n'est que partiel, le syndic utilisera l'indemnité reçue par l'association des copropriétaires pour la remise en état des parties endommagées. Lorsque l'indemnité est insuffisante pour couvrir les frais de remise en état, le solde sera couvert par le syndic à charge de tous les copropriétaires, sous réserve du recours de ces derniers contre celui qui du chef de la reconstruction obtiendrait une plus-value de son bien et à concurrence de cette augmentation de valeur.

Lorsque l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, le solde positif revient à l'association des copropriétaires.

b) si le sinistre est total, l'indemnité sera utilisée pour la reconstruction, sauf si l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des quatre cinquièmes des voix, et lorsque la compagnie d'assurances l'approuve. Si le sinistre n'atteint qu'une des Résidences du complexe, le syndic convoquera l'assemblée générale des copropriétaires de la Résidence concernée et uniquement les propriétaires de lots privatifs de la résidence atteinte pourront décider.

Lorsque l'indemnité est insuffisante pour couvrir les travaux de reconstruction, la différence sera à charge des copropriétaires, dans la proportion des droits de chacun dans l'association des copropriétaires et sera exigible dans les trois mois suivant l'assemblée qui aura déterminé les surplus, tandis que les intérêts légaux de droit courent, sans mise en demeure, après écoulement de ce délai.

Toutefois, si l'assemblée générale des propriétaires-actionnaires de l'association des copropriétaires décidait de reconstruire le bien immobilier, les propriétaires d'un lot qui n'ont pas participé au vote, ou qui ont voté contre la reconstruction, seront tenus, lorsque les autres associés de l'association des copropriétaires en feraient la demande, endéans le mois de la

décision de l'assemblée générale extraordinaire de céder à ces derniers toutes leurs quote-parts dans l'association des copropriétaires ou, si tous ne veulent pas acquérir, à ceux parmi les propriétaires-associés qui en feraient la demande.

S'il n'y a pas d'accord entre les parties concernant le prix de la transmission, celui-ci est établi par deux experts désignés par le Tribunal Civil du lieu de la situation du bien, par ordonnance simple, à la requête de la partie la plus diligente et avec la possibilité pour les experts de s'adjoindre un tiers expert; faute d'accord sur le choix d'un tiers expert, il sera procédé de la même façon (désignation par le Tribunal Civil).

Un tiers du prix sera payé au comptant et le solde par tiers d'année en année, augmenté des intérêts légaux payables en même temps que la partie du capital.

Lorsque l'immeuble n'est pas reconstruit, l'association des copropriétaires sera dissoute. L'indemnité de l'assurance, ainsi que le produit de la vente éventuelle, seront divisés parmi les propriétaires d'un lot, dans la proportion de leur quote-part respective dans l'association, établie à l'article 6 du présent règlement, déduction faite des dettes.

5. a) Si des propriétaires ont fait exécuter des travaux d'embellissement à leurs lots, ils doivent les assurer à leurs frais; ils peuvent toutefois les faire inclure dans la police générale, à condition toutefois qu'ils paient seuls la prime additionnelle et sans que les autres copropriétaires ne doivent intervenir dans les frais éventuels de réfection.

b) Lorsque, contrairement à l'idée de la majorité, des propriétaires sont d'avis que les montants assurés sont insuffisants, ils ont à tout moment le droit de conclure pour leur propre compte une assurance complémentaire, mais à charge d'en supporter les charges et primes.

Dans les deux cas ces propriétaires intéressés auront seuls droit à une compensation complémentaire qui serait payée sous cette assurance complémentaire et ils pourront faire usage de cette compensation comme bon leur semble.

6. - Il sera conclu, par les soins du syndic, une assurance contre les accidents pouvant se produire par l'utilisation de l'ascenseur, s'il y en a un, que la victime soit un occupant de l'immeuble ou un tiers étranger à l'immeuble.

Le montant de cette assurance sera établi par l'assemblée générale. Les primes seront à charge de l'association des copropriétaires.

Les primes seront payées par le syndic, auquel elles seront remboursées par chaque propriétaire d'un lot dans la proportion de leurs droits dans les parties communes, comme il est dit ci-dessus.

Les premières assurances seront conclues par le syndic pour une période de trois ans.

Il sera également conclu, sous les mêmes conditions, une assurance pour couvrir la responsabilité civile des copropriétaires pour tout dommage pouvant résulter du fait de l'immeuble, aux copropriétaires ou à des tiers. Elle sera supportée par tous les copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans l'association de copropriétaires.

8. Dispositions générales

Le règlement général de copropriété est obligatoire pour tous propriétaires présents et futurs d'un ou de plusieurs lots, ainsi que pour ceux qui pourront posséder à l'avenir un quelconque droit sur l'immeuble ou sur une partie quelconque ou lot de cet immeuble.

31

Par conséquent, ce règlement devra soit être transcrit entièrement dans tous les actes de transmission ou de déclaration de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes devront comporter mention que les intéressés en ont pris entière connaissance, qu'ils le respecteront et qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations pouvant en découler, par le simple fait d'être propriétaire, occupant ou président.

Dans tout acte les parties devront élire domicile pour la jurisprudence dans l'Arrondissement Judiciaire dont dépend le bien, et à défaut ce domicile sera considéré de droit comme étant élu dans l'immeuble même.

C.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

1. Dénomination - durée - siège - objet

Article 1. Dénomination

L'association est dénommée "Association des copropriétaires de la Résidence "KESINGTON", à Molenbeek-Saint-Jean, rue Du Bonpasteur».

L'association a la personnalité juridique.

L'association des copropriétaires est formée exclusivement par les propriétaires d'un ou plusieurs lots créés dans l'acte de base ci-dessus.

Chaque lot représente un certain nombre de quote-parts, constituant ensemble l'association des copropriétaires.

Ce statut de l'association sera opposable aux tiers par sa transcription au bureau des hypothèques du lieu du bien.

Article 2. Durée

L'association est constituée pour une durée illimitée. Elle ne pourra être dissoute quand l'indivision entre les copropriétaires cesse d'exister.

Article 3. Siège

Le siège de l'association est établi dans l'immeuble des copropriétaires à Molenbeek-Saint-jean (1080 Bruxelles), rue du Bonpasteur.

Article 4. Objet

L'objet de l'association consiste en la conservation et l'administration de l'immeuble.

2. Administration et représentation

Article 5.

L'association a un organe décisif, étant l'assemblée générale et un organe exécutif, étant le syndic.

Article 6. L'assemblée générale

Chaque propriétaire d'un lot est membre de l'assemblée générale et prend part aux délibérations.

En cas de démembrement du droit de propriété portant sur un lot, ou si celui-ci fait l'objet d'une indivision ordinaire, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit.

Article 7. L'assemblée générale ordinaire et extra- ordinaire

L'assemblée générale statutaire est tenue d'office chaque année dans la commune ou commune adjacente du siège, le dernier vendredi du mois de janvier à dix neuf heures, au lieu

indiqué dans la convocation par le syndic ou par celui qui la convoque.
Sauf **décision contraire** du syndic, à notifier à tous les copropriétaires dans la forme
aux moments prescrits pour la convocation, ces jour, lieu et heure sont les mêmes d'année
année.

En dehors de l'assemblée annuelle obligatoire, l'assemblée est convoquée aussi souvent
que nécessaire, par les soins de son président ou du syndic.

Une assemblée générale extraordinaire peut être convoquée à l'initiative d'un ou de
plusieurs actionnaires de l'association des copropriétaires possédant au moins un cinquième de
quote-parts existants.

Lorsque le syndic le néglige pendant plus de huit jours, l'assemblée pourra être
convoquée par un des copropriétaires-actionnaires.

Article 8. Convocations

Les invitations ont lieu au moins huit jours francs et au plus quinze jours francs à
l'avance; l'invitation se fera également valablement lorsqu'elle est remise aux copropriétaires
contre décharge signée par ces derniers.

L'ordre du jour est établi par celui qui invite.

Tous les points de l'ordre du jour doivent être clairement et explicitement mentionnés à
l'ordre du jour.

Ces délibérations ne peuvent concerner que les points indiqués à l'ordre du jour;
toutefois, les membres de l'assemblée générale peuvent délibérer concernant d'autres questions,
mais en vertu de ces délibérations aucune décision à caractère obligatoire ne peut être prise,
sauf si tous les copropriétaires sont présents en personne.

Article 9. Bureau

Le bureau qui est élu pour un an par chaque assemblée, est composé du président,
assisté d'un suppléant; à défaut de ces derniers, du président, assisté d'un propriétaire présent
possédant le plus grand nombre de quote-parts, et, en cas d'égalité d'actions, le plus âgé d'entre
eux.

Le bureau désigne un secrétaire, qui peut être le syndic ou quelqu'un qui peut être pris en
dehors de l'assemblée.

Article 10. Liste de présence

Il est tenu une liste des présences qui sera certifiée conforme par le président de
l'assemblée, le suppléant et le secrétaire.

Article 11. Validité de l'assemblée

Sous réserve de conditions plus strictes fixées par le présent règlement ci-après,
l'assemblée générale ne délibère valablement que si plus de la moitié des actionnaires sont
présents et dans la mesure où ils possèdent au moins la moitié des quote-parts.

Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un
délai de quinze jours au moins qui pourra délibérer, quels que soient le nombre d'actionnaires
présents ou représentés.

L'assemblée de l'association des copropriétaires, après avoir été dûment invité, pourra
seulement et uniquement décider valablement sur les points à l'ordre du jour.

Article 12. Mode de vote

Chaque actionnaire dispose d'un nombre de voix correspondant à son nombre de quote-parts.

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.

Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire.

Article 13. Quorum

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des actionnaires présents ou représentés, sauf si la loi ou les statuts requièrent une majorité ou une unanimité qualifiée.

L'assemblée générale décide:

1 ☐ à la majorité des trois/quarts (3/4) des voix:

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 les travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;

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

2 ☐ à la majorité des quatre/cinquièmes (4/5) des voix:

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

b) de la modification de la destination du bien immobilier;

c) de la reconstruction du bien immobilier ou la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;

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

e) de tous les actes de disposition des bien immobiliers communs.

En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit seront affectées par priorité à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée.

Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable pour le sinistre, les propriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais, en proportion de leurs parts dans l'association de copropriétaires.

Il est statué à l'unanimité des voix de tous les actionnaires sur toute modification de la répartition des quote-parts de l'association des copropriétaires, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale du bien immobilier.

Article 14. Procès-verbaux

De chaque assemblée générale il est dressé un procès-verbal par le syndic sous la direction du président de l'assemblée générale. Les copies sont signées par le syndic.

Ils sont gardés dans un registre à cet effet se trouvant dans l'immeuble, où chaque

copropriétaire peut prendre connaissance des procès-verbaux et en cas de besoin, se faire délivrer une copie à ses frais.

Article 15. Le syndic

Le syndic est l'organe exécutif de l'association des copropriétaires.

Il est chargé des pouvoirs fixés dans le règlement de copropriété qui précède.

Les comptes de gestion de l'association des copropriétaires sont soumis à l'approbation de l'assemblée annuelle.

Le syndic devra les présenter au copropriétaires-actionnaires de l'association des copropriétaires au moins un mois à l'avance; le président et le suppléant ont le droit de vérifier les comptes avec les pièces justificatives et rendra compte à l'assemblée.

Les erreurs éventuelles pouvant apparaître dans les comptes seront alors rectifiées.

3. Dissolution de l'association

L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse d'exister l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit, ou que toutes les quote-parts de l'association sont réunies dans un lot.

La destruction, même totale, de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association.

L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.

Le juge prononce la dissolution de l'association des copropriétaires, à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

L'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation.

Tous document émanant d'une association dissoute de copropriétaires indiquent qu'elle est en liquidation.

Pour autant qu'il n'en soit pas disposé autrement dans les statuts ou dans une convention, l'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs.

Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association.

Les articles 181 à 188 et 195 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales s'appliquent à la liquidation de l'assemblée des copropriétaires.

La clôture de la liquidation sera toujours constatée par acte notarié transcrit à la conservation des hypothèques.

Cet acte contient:

1° l'endroit désigné par l'assemblée générale, où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant cinq ans au moins;

2° les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers ou copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

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

CHAPITRE V. – CONDITIONS REGISSANT LA VENTE

1. NATURE DU CONTRAT

Les lots privatifs seront vendus avec leur quotités dans les parties communes (constructions et terrain) à l'acquéreur, dans l'état et la situation dans lequel il se trouve, mais à achever par le vendeur de la façon prévue dans les plans, les cahiers des charge et au compromis signé entre parties avec toutes servitudes actives et passives, continues et discontinues, apparentes et non-apparentes y attachées, sans garantie de mesure, quelle que soit la différence.

L'acheteur ne peut pas revendiquer de compensation ou de réduction du prix pour une différence dans la superficie même supérieure à un/vingtième, ou à cause de l'existence de servitude apparentes ou non-apparentes, ou des vices cachés ou à cause d'inaptitude du terrain ou du sous-sol et renonce à toute action rédhibitoire de ce chef.

Le transfert de propriété du terrain et des constructions éventuelles existantes a lieu lors de la signature de l'acte notarié.

La transmission de propriété des parties de l'immeuble encore à construire aura lieu au fur et à mesure que les matériaux de construction sont placés et mis en oeuvre dans le sol ou dans l'immeuble.

Toutefois le transfert des risques dont question aux articles 1788 et 1789 du Code Civil n'aura lieu que lors de la réception provisoire des travaux.

L'acheteur aura la jouissance et le libre usage du bien vendu lors de la réception provisoire, mais pas avant le paiement du prix et tous autres frais, accessoires, suppléments et majorées des frais de l'acte et de la TVA. Aussi longtemps que les constructions ne sont pas achevées l'acheteur met sa quotité du terrain décrit ci-dessus à la disposition du vendeur afin de permettre à ce dernier de réaliser les constructions et l'achèvement des parties communes et privatives.

A partir de la réception provisoire l'acheteur supportera, pro rata temporis, tous impôts, taxes, taxes de recouvrement et le précompte immobilier, et ce dans la mesure où ils frappent le bien acheté par lui, ainsi que toutes charges communes, telles que déterminées dans l'acte de base. L'acheteur reprendra et continuera tous les contrats concernant les utilités publiques et les assurances contractées par le vendeur, telles que l'assurance incendie, responsabilité civile, etc..... de l'immeuble et payera sa quote-part pour le bien acheté par lui des charges et primes à partir de la réception provisoire.

Tous frais de l'acte d'achat sont à charge de l'acquéreur, ces frais se composent comme suit : a) les droits d'enregistrements sur la valeur du terrain;

b) les frais divers comprenant entre autres timbres, l'expédition, droits de rôles, frais de la transcription etc.;

c) les honoraires du notaire, selon le barème légal;

d) la TVA sur les constructions et les accessoires éventuels;

e) les frais du dossier d'intervention ultérieure pour un montant de 682 € par appartement et 250 € par garage/emplacement.

f) une quotité dans la taxe de construction, les frais de l'attestation conforme aux normes services d'incendie, plan de études, succession des travaux, contrôle des travaux, permis d'environnement, coordinateur de sécurité (1% au début des travaux et 1% au début du placement

chape) en fonction des quotités des privatifs vendus dans l'immeuble ;

g) les frais de l'acte de base pour un montant de 375 € pour les appartements et de 275 € pour les garages.

h) il est connu de l'acheteur que la première modification et personnalisation du plan de gros oeuvre, ainsi que l'établissement du premier plan de finition, avec spécification de détails et matériaux, sont à charge du vendeur. Si l'acheteur désire d'autres entrevues en dehors des points prévus ci-dessus, il lui sera demandé 60 € d'honoraires l'heure par le bureau d'architecte, à majorer de la T.V.A. en vigueur.

Cette convention est basée sur :

a) les plans acceptés par l'acquéreur, ces plans ont été établis par un architecte légalement admis à exercer la profession en Belgique. Il est convenu que ces plans peuvent faire l'objet de modification pour satisfaire aux exigences des autorités compétentes, aux règles de l'art ou améliorer la construction.

Une différence de contenance même supérieur à cinq pour cent entre les mesurages indiqués et la situation réelle est admis sans aucune indemnité. L'acquéreur achète le bien à son propre risque.

b) la description précise des travaux, signée par un architecte admis à exercer la profession d'architecte en Belgique et annexée à l'acte de base.

Le constructeur se réserve le droit de changer des matériaux prévus par d'autres matériaux à condition que ceux-ci soient de qualité égale et non moindre que ceux changés.

c) prescription du cahier des charges

Les travaux seront exécutés suivant les plans et la description des travaux annexés à l'acte de base.

Chaque modification des travaux à exécuter ou des matériaux devra être demandée au constructeur au moins quarante jours avant l'exécution des travaux ou l'arrivée des matériaux au chantier.

Si le dit délai n'est pas respecté le constructeur ne devra pas donner suite à la modification demandée.

Toutes modification ou travaux supplémentaires devront être préalablement acceptés par le constructeur et être payées comptant par l'acquéreur après envoi de la facture.

Tous travaux en plus ou en moins devront faire l'objet d'un accord écrit et définitif avant acceptation de l'exécution par le constructeur.

Les conditions et/ou prix le prix des travaux supplémentaires, qui seront d'application, seront définitifs et non soumis à la majoration ou diminution et seront acceptés par les deux parties.

Au cas où une partie des travaux convenues en plus ou en moins ne serait pas exécutée conformément à l'accord intervenu une simple compensation en plus ou en moins sera établie sur base de l'accord initialement convenu.

L'acquéreur et le constructeur renoncent à toute action entre eux quant aux conditions et prix librement intervenus entre parties.

Le prix des travaux en plus sera augmenté des taxes et contributions en vigueur au moment de la facturation même en cas de modification de celle-ci par rapport à l'initiale ; les travaux en moins seront considérés comme étant taxes et contributions comprise au jour du décompte même si celles-ci étaient différents antérieurement.

2. les obligations du constructeur

Le constructeur a l'obligation d'ériger le bâtiment en conformité avec l'acte de base, les plans et la description des travaux.

Les travaux doivent être exécutés d'après les règles de l'art en vue de délivrer un travail qui répondra aux exigences quant à la stabilité et la sécurité.

Tous les matériaux et fournitures livrés par le constructeur devront répondre aux qualités décrites et être employés suivant les règles de l'art.

3. les obligations de l'acquéreur

a) la mise à disposition des quotes-parts indivises.

L'acquéreur mettra à la disposition du constructeur les quotes-part indivises du terrain et les constructions déjà érigées.

b) Paiement du prix

Etant donné que le prix de la construction a été calculé en fonction d'un paiement ponctuel, l'acquéreur aura l'obligation de payer les factures endéans les huit jours de la demande de paiement conformément aux tranches prévues dans la convention.

La facture sera envoyée par courrier ordinaire. L'acquéreur ne peut sous aucun prétexte différer le paiement. Il a l'obligation de payer à l'échéance, éventuellement sous réserve. Par sous réserve il faut entendre que l'acquéreur fait ses observations par lettre recommandée en justifiant et détaillant ses raisons.

Toute somme non payée à son échéance sera, à partir de celle-ci productive de plein droit, et sans mise en demeure par la seule échéance de son terme, d'un intérêt net de tous impôts mis ou à mettre, au taux un demi pour cent par mois depuis l'échéance jusqu'au paiement.

Pour le calcul des intérêts chaque mois entamé sera compté pour un mois entier.

Le délai de livraison sera augmenté à raison du double de journée de retard du paiement.

Ceci sera également le cas lorsque l'acquéreur ne donne pas suite quant aux choix du parachèvement.

En outre, le vendeur se réserve le droit, d'arrêter les travaux et de les reprendre qu'après le paiement.

Dans ce cas l'acquéreur doit au vendeur à titre forfaitaire une indemnité égale à dix pourcent du montant restant dû avec un minimum de trois mille sept cent dix euro quarante cents (3.718,40 €) en vue du couvrement des frais qui résulte de l'arrêt des travaux.

A défaut de paiement et après un commandement par lettre recommandée resté infructueux pendant quinze jours le constructeur aura le droit soit de poursuivre l'exécution par toutes voies de droit, soit de demander la résolution de la vente avec dommages-intérêts.

Il est expressément convenu que les clefs ne seront remises à l'acquéreur qu'après paiement intégral du prix, des suppléments, intérêts et autres indemnités.

En outre l'acquéreur s'engage à ne prendre possession du bien qu'après paiement intégral du prix. L'échéance des tranches de paiement coïncide avec le stade d'avanacement

des travaux. A défaut de protestation endéans les huit jours de l'envoi de la demande de paiement l'acquéreur est censé reconnaître que les travaux se trouvent dans le stade d'achèvement correspondant à la demande.

Si l'acquéreur conteste le stade d'achèvement des travaux dans le délai imparti, dans ce cas un huissier sera chargé par la partie la plus diligente afin de constater le stade d'achèvement. Les frais de l'huissier seront à charge de l'acquéreur, excepté au cas où l'huissier constate que le stade d'achèvement prétendu par l'entrepreneur n'est pas atteint. Tous les paiements faits à l'entrepreneur devront être effectués par versement à son compte bancaire.

Le reçu de la banque sert comme preuve définitive du paiement par l'acquéreur.

Les obligations contractées par les acquéreurs sont solidaires et indivisibles entre eux, s'ils sont à plusieurs pour un même bien; elles seront également solidaires et indivisibles pour leur héritiers ou ayants-cause.

Pendant l'exécution des travaux et jusqu'au paiement intégral du prix l'acquéreur ne peut vendre ni céder ses droits sans le consentement préalable et écrit du constructeur.

4. Révision.

Le prix fixé, diminué de la partie du terrain, est susceptible de révision. La révision a lieu lors de chaque paiement d'une tranche ou d'un acompte, et les montants à payer sont déterminés en appliquant la formule reprise ci-dessous au montant de chaque tranche de paiement ou à l'état d'avancement des travaux réels, dressé sur base du contrat :

$$P = p \left(\frac{S}{S} - \frac{i}{I} + b - c \right)$$

dans laquelle le P présente le montant de l'état dressé sur base du contrat et le p, le montant qui a été adapté, compte tenu des variations des salaires et des charges sociales et assurances relatives aux salaires, ainsi que des variations des prix des matériaux, des matières premières ou des produits utilisés ou consommés lors de la construction.

Dans la formule de révision figurant ci-dessus l'expression $\frac{S}{S}$ - est basée sur le salaire moyen,

constitué par la moyenne des salaires des ouvriers qualifiés, des ouvriers expérimentés et des manoeuvres, tels qu'ils ont été fixés par le Comité Paritaire National de la Construction pour la catégorie qui correspond au lieu où le chantier de l'entreprise est situé.

Les salaires sont majorés du pourcentage total reconnu par le Ministère des Travaux Publics des charges sociales et assurances.

Dans cette expression le S représente le salaire moyen appliqué à la date où le contrat est conclu, majoré du pourcentage total connu à la même date par le Ministère des Travaux Publics, des charges sociales moyennes qui ont été enregistrées avant le début des travaux, pour lequel un paiement partiel est demandé, majoré du pourcentage global des charges sociales et assurances reconnues au même moment par le Ministère des Travaux Publics.

Les termes $\frac{i}{I}$ qui sont intégrés dans le paramètre $\frac{i}{I}$ - représentent l'indice mensuel qui a été calculé sur base des principaux matériaux et matières premières traités sur le marché intérieur de

la construction. Cet indice est fixé par la Commission pour la liste de prix des matériaux de construction, qui siège au Ministère des Affaires Economiques. La valeur de cet indice est fixée chaque mois. Le I représente l'indice à la date à laquelle le contrat a été signé. Le i représente l'indice enregistré avant le début des travaux pour lesquels un paiement partiel a été demandé. Le c représente le terme fixe qui n'est pas susceptible de révision. Les valeurs allouées aux paramètres ne peuvent subir aucune modification pendant la réalisation du marché. La formule de révision est résolue de la façon suivante :

$$s = \frac{i}{I}$$

Chacun des rapports - et - est ramené à un nombre comprenant un maximum

$$S = \frac{I}{I}$$

de cinq décimales, dont la cinquième décimale est majorée de 1, si la sixième décimale est égale ou supérieure à 5. Pour ce qui concerne les produits de la multiplication des coefficients ainsi obtenus par la valeur du paramètre correspondant, il est uniquement tenu compte du cinquième chiffre après la virgule, pour lequel la cinquième décimale est également majorée d'une unité si la sixième décimale est égale ou supérieure à 5.

Dans la formule du présent contrat, les paramètres a , b et c ont respectivement les valeurs fixes indiquées ci-dessous, compte tenu du fait que le prix de la construction ne peut être révisé que pour un maximum de 80 % et que la valeur attribuée au paramètre a ne peut dépasser 0,50 :

$$a = 0,40 \quad b = 0,40 \quad c = 0,20$$

La révision ne s'applique pas aux parties du chantier qui sont effectuées plus tard que prévu par la faute du vendeur.

5. Début des travaux et délai d'exécution.

Les travaux commencent le 17 juin 2002.

Le délai d'exécution des parties privées, par lequel la réception provisoire de celles-ci peut être effectuée, et des parties privées est garantie, se monte à 450 jours ouvrables, à compter de la date indiquée ci-dessus. Le délai d'exécution des parties communes de l'immeuble, par lequel la réception provisoire de celles-ci peut être effectuée, s'élève à 450 jours ouvrables à compter de la date indiquée ci-dessus.

Toutefois, les délais d'exécution des travaux mentionnés ci-dessus pourront être prolongés dans le cas où le retard est dû à un fait indépendant de la volonté du vendeur.

Seront considérés comme tels : grève, même partielle, force majeure par suite de guerre ou émeute, difficultés dans les services de transport, retards dans les livraisons, pénurie de main d'oeuvre, etc... Cette énumération n'est pas limitative.

L'interruption temporaire par cas de force majeure entraîne d'office une prolongation du délai d'exécution fixé initialement et ne produit aucun dommages et intérêts, et ce, pour une période égale à la durée de l'interruption, majorée du temps normalement nécessaire pour remettre le chantier en route.

Si l'exécution du contrat est interrompue sur ordre ou sur l'intervention de l'acheteur pour une période d'au moins 30 jours calendriers, un acompte doit être payé au vendeur sur la tranche en cours, à concurrence de la valeur des travaux déjà exécutés.

Finalement la sanction du délai ne joue pas dans le cas où l'acheteur ne paye

pas ponctuellement. Quant aux jours de pluie : ceux-ci seront notés dans le registre du chantier, contre-signé par l'architecte.

Ne seront pas comptés comme jours ouvrables : les jours où les conditions atmosphériques, directement ou indirectement, rendent impossible le travail pendant au moins quatre heures ; les samedis, dimanches et jours fériés ; les jours de vacances annuelles.

Indemnités de retard

En cas de retard dans l'exécution ou dans la livraison imputable au vendeur, celui-ci est tenu de payer à l'acheteur, à titre de dommages et intérêts forfaitaires, 24,79 € par jour pour un appartement et 2,5 € par jour pour un garage/emplacement.

Ces dommages et intérêts comprennent la location normale que l'acheteur pourrait recevoir de la location de l'appartement et/ou du garage, ainsi que tout autre préjudice subi.

Le cas échéant, cette indemnité n'est due que pour la période suivant la mise en demeure envoyée par l'acheteur au vendeur par recommandé.

La demande de procéder à la livraison provisoire a pour conséquence de suspendre l'indemnité due à l'acquéreur ainsi que le délai pour la livraison provisoire.

6. Réception

A. réception provisoire :

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

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

1) des parties privatives :

La réception des parties privatives, sera effectuée contradictoirement entre le vendeur, l'architecte et l'acquéreur. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception provisoire du lot.

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

La réception provisoire doit se faire en présence d'un architecte désigné par l'acquéreur.

Les frais rattachés à l'intervention d'un architecte sont à charge de l'acquéreur.

Le vendeur demande cette réception provisoire par écrit, en invitant l'acquéreur par lettre recommandée à la poste d'y procéder dans un délai de quinze jours 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 indiquée par le vendeur dans la demande de réception.

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 provisoire, si dans les quinze jours qui suivent cette sommation il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins

de réception.

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 déterminé ci-dessus.

Le refus éventuel d'accepter la réception provisoire devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur dans les huit jours qui suivent la date de la réception provisoire, à défaut la réception provisoire est considérée comme acceptée.

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

L'acquéreur ne pourra refuser en aucun cas que le vendeur exécute les réparations nécessaires et demander une diminution du prix de vente.

En cas de refus par l'acquéreur de faire procéder aux réparations, le bien sera censé avoir fait l'objet d'une livraison conforme. A cet effet le vendeur doit notifier à l'acquéreur huit jours à l'avance la date et de l'heure à laquelle les réparations seront exécutées.

Le refus de l'acquéreur sera le cas échéant constaté à ses frais par exploit de huissier de justice.

Toutefois, sans preuve contraire, si l'acquéreur occupe les biens ou en dispose d'une façon ou d'une autre, avant la réception provisoire, il sera présumé avoir accepté tacitement cette réception provisoire.

2) des parties communes :

La réception provisoire des parties communes sera effectuée contradictoirement entre le vendeur, l'architecte et le conseil de gérance, désigné et mandaté par la première assemblée générale des copropriétaires, qui pourra se faire assister en la circonstance d'un ou de plusieurs experts choisis dans ou en dehors et aux frais de la copropriété.

Si le syndic est le vendeur, ce dernier sera remplacé à cette occasion par un autre mandataire spécial. Le représentant de l'association des copropriétaires désignera un mandataire spécial. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception provisoire des parties communes.

Le vendeur demande la réception provisoire des parties communes par écrit en invitant les membres du conseil de gérance par lettre recommandée à la poste d'y procéder dans un délai de quinze jours suivant la date de cette demande.

Les travaux sont présumés être en état de réception provisoire, jusqu'à preuve du contraire, à la date de l'achèvement indiquée par le vendeur dans la demande de réception.

Le refus éventuel des mandataires de la copropriété de procéder à la réception des parties communes 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 déterminé ci-avant.

Le refus des mandataires d'accepter cette réception devra être notifié avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur dans les huit jours qui suivent la date de la réception provisoire, à défaut la réception provisoire est considérée comme acceptée.

Lorsque le refus de procéder à la réception des parties communes ou d'accepter cette réception a été notifié au vendeur, celui-ci peut soit admettre les motifs de refus et demander une nouvelle fois la réception après avoir procédé aux travaux de réfection demandés, soit solliciter, à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs de refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

Si la validité de la réception provisoire des parties communes requiert la présence d'un des copropriétaires et si celui-ci omet de comparaître dans le délai raisonnable que le vendeur lui aura fixé par exploit d'huissier, le tribunal statuera sur ladite réception en ce qui concerne la copropriétaire en défaut.

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

B. Réception définitive :

1) des parties communes, en ce compris les accès de telle sorte qu'une habilité normale soit assurée, aura lieu un an après la réception provisoire.

Elle sera effectuée contradictoirement entre le vendeur, l'architecte et le conseil de gérance, désigné et mandaté par la première assemblée générale des copropriétaires, qui pourra se faire assister en la circonstance d'un ou de plusieurs experts choisis dans un ou en dehors, et aux frais de la copropriété.

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

Le vendeur demande la réception définitive des parties communes par écrit en invitant les membres du conseil de gérance par lettre recommandée à la poste d'y procéder dans un délai de quinze jours suivant la date de cette demande.

Le refus éventuel des mandataires de la copropriété de procéder à la réception 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 déterminé ci-dessus.

Le refus éventuel des mandataires de la copropriété d'accepter cette réception devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée et adressée au vendeur dans les huit jours qui suivent la date de la réception définitive, à défaut la réception définitive est considérée comme acceptée.

Lorsque le refus de procéder à la réception définitive des parties communes ou d'accepter cette réception a été notifié au vendeur, celui-ci peut soit admettre les motifs de refus et demander une nouvelle fois la réception après avoir procédé aux travaux de réfection demandés, soit solliciter, à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé

de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

Si la validité de la réception définitive des parties communes requiert la présence d'un des copropriétaires et si celui-ci omet de comparaître dans le délai raisonnable que le vendeur lui aura fixé par exploit d'huissier, le Tribunal statuera sur ladite réception en ce qui concerne le copropriétaire en défaut.

Si, au moment de la réception définitive des parties communes, le vendeur est encore propriétaire d'une partie de l'immeuble qu'il présente aux fins de réception, il n'exercera aucun des droits qui s'attachent à la copropriété lors de la réception des parties communes du bien. La date de la réception provisoire constitue le point de départ de la responsabilité décennale, dont question dans la loi, étant donné que les parties conviennent que l'acceptation des travaux aura lieu au moment de la réception provisoire.

2) des parties privatives :

La réception des parties privatives de chacune des ventes aura lieu au plus tôt un an après leur réception provisoire, et pour autant qu'il ait déjà été procédé à la réception définitive des parties communes tel que précisé ci-dessus. Elle sera effectuée contradictoirement entre le vendeur, l'architecte et l'acquéreur. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception définitive des parties privatives.

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

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 déterminé ci-dessus.

Le refus éventuel d'accepter la réception définitive devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur dans les huit jours qui suivent la date de la réception définitive, à défaut la réception définitive est considérée comme acceptée.

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

L'acquéreur ne pourra refuser en aucun cas que le vendeur exécute les réparations nécessaires et demander une diminution du prix de vente. En cas de refus par l'acquéreur de faire procéder aux réparations, le bien sera censé avoir fait l'objet d'une livraison conforme. A cet effet le vendeur doit notifier l'acquéreur huit jours à l'avance de la date et de l'heure

à laquelle les réparations seront exécutées. Le refus de l'acquéreur sera le cas échéant constaté à ses frais par exploit de huissier de justice.

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 qui suivent cette sommation, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

La date de la réception provisoire constitue le point de départ de la responsabilité décennale, dont question dans la loi, étant donné que les parties conviennent que l'acceptation des travaux aura lieu au moment de la réception provisoire.

Clause d'arbitrage.

Lorsque le vendeur et l'acheteur n'arrivent pas à un accord concernant la réception des travaux, ce différend sera soumis au jugement d'un arbitrage.

Celui-ci est nommé à l'amiable entre les parties et, faute d'accord, par le président du Tribunal de Commerce de Bruxelles, ainsi à cet effet par la partie la plus diligente. Cet arbitre devra prendre sa décision dans un délai de trente jours après sa désignation et sa sentence arbitrale sera rendue en dernière instance.

Les frais de cette procédure arbitrale seront portés pour moitié par l'acheteur et le vendeur.

7. Modifications.

Le vendeur et l'architecte ont chacun le droit d'apporter aux plans les modifications qu'ils jugeraient utiles ou nécessaires, soit pour les mettre en conformité avec l'utilisation de nouveaux matériaux, soit pour des raisons de nature artistique, technique, légale ou esthétique. Lorsque ces modifications ne dépassent pas de plus de cinq pour-cent le total de la valeur ou des dimensions, en plus ou en moins, ils ne donneront pas lieu à compensation. Les modifications n'auront lieu que sur rapport de l'architecte. Elles seront portées à la connaissance de l'acheteur soit personnellement soit lors de la prochaine assemblée générale, ainsi pour les mêmes raisons il pourra être apporté des modifications aux matériaux. En outre, ces modifications peuvent résulter de nécessités économiques (absence sur le marché des matériaux prévus, moins-value dans la qualité, délais incompatibles dans la livraison, etc...) ou pour des raisons d'absence, faillite ou incapacité des fournisseurs ou sous-contractants.

Ces modifications seront également portées à la connaissance de l'acheteur de la façon décrite ci-dessus.

Modifications demandées par l'acheteur :

L'acheteur ne peut demander aucune modification aux parties communes.

Il ne peut demander que des modifications aux parties privatives achetées par lui.

L'architecte décidera sur la possibilité de leur exécution. Ces modifications, tant pour les travaux que pour le choix des matériaux, doivent faire l'objet d'une convention écrite séparée.

Elles seront de toute façon à charge de l'acheteur. Elles ne peuvent pas provoquer de retards dans les travaux de construction des autres propriétaires. L'acheteur est seul responsable des modifications demandées ou apportées par lui. Les travaux exigés par l'acheteur seront effectués par le vendeur ou pour son compte et sous sa responsabilité.

Si l'acheteur effectue lui-même ou charge une tierce personne d'effectuer certains travaux en partie ou complètement ou renonce complètement ou en partie à la réalisation de certains travaux, l'acheteur s'engage à dédommager le vendeur pour tous ses frais, dépenses et pertes de profit, estimés à la totalité du montant des travaux non-effectués.

8. Nullité du compromis.

Le vendeur signale à l'acheteur qu'il a le droit d'invoquer la nullité du compromis dans le cas du non respect des articles 7 et 12 de la Loi Breyne, à savoir :

A. Faute de mention de :

- l'identité du propriétaire du terrain et des constructions existantes.
- la date de la délivrance du permis de bâtir et les conditions de ce permis.
- la description des parties privatives et des parties communes du bien acheté.
- et lorsque les plans et cahiers des charges précis, signés par un architecte et l'acte de base de l'appartement ne sont pas annexés.
- le prix total et les modalités de paiement.
- les conditions de base des aides publiques régionales au logement.
- la date du début des travaux, le délai d'exécution et de la livraison et les dommages-intérêts pour retards d'exécution.
- le mode de réception
- l'affirmation des parties qu'elles ont depuis quinze jours connaissance des données et documents mentionnés ci-dessus.

B. Dans le cas où le vendeur ne constitue pas le cautionnement prévu à l'article 12.

Les articles 7 et 12 de la loi Breyne sont littéralement repris ci-après:

Article 7 :

Les conventions visées à l'article premier de la présente loi ainsi que les promesses de pareilles conventions doivent :

- a) mentionner l'identité du propriétaire du terrain et des constructions existantes;
- b) mentionner la date de délivrance du permis de bâtir et les conditions de ce permis; ou la convention concernant la condition suspensive de l'obtention d'un permis de bâtir, dans ce dernier cas, le demandeur du permis de bâtir doit s'engager à remettre à son cocontractant, dans le mois de la réception de la notification de la décision concernant la demande de permis de bâtir, une copie certifiée conforme dudit permis et de ses conditions.
- b bis) mentionner si l'acheteur ou le maître de l'ouvrage subordonne ou non la convention à la condition suspensive de l'obtention d'un financement pour un montant minimum déterminé à des conditions à préciser; cette condition suspensive ne peut s'appliquer plus de trois mois à compter de la date de conclusion de la convention.
- c) contenir la description précise des parties privatives et des parties communes qui font l'objet de la convention.
- d) comporter en annexe les plans précis et cahiers des charges détaillés des travaux sur lesquels porte la convention. Ces documents indiquent explicitement la manière dont et les matériaux avec

lesquels il peut être dérogé à ces spécifications. Ces plans et cahiers des charges doivent être signés par un architecte autorisé à exercer cette profession en Belgique et, lorsqu'il s'agit d'un appartement, accompagnés d'une copie de l'acte de base établi par acte authentique et du règlement de copropriété.

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

e) préciser le prix total de la maison ou de l'appartement ou, le cas échéant, le prix total de la transformation ou de l'agrandissement.

Ce prix englobe tous les travaux nécessaires à l'habitabilité normale.

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

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

g) indiquer le mode de réception.

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

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

La convention mentionne en tout cas dans un alinéa distinct et en caractères différents et gras, que l'acquéreur

ou le maître de l'ouvrage a le droit d'invoquer la nullité de la convention ou d'une clause contraire à la loi en cas

de non-respect des dispositions des articles 7 et 12 ou des dispositions prises en vertu de ces articles, dont le texte doit être repris intégralement dans le contrat.

Article 12 :

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

sont déterminés par le Roi.

Lorsque le vendeur ou l'entrepreneur ne répond pas aux conditions de la loi du vingt mars mil neuf cent nonante-et-un, tel qu'il est précisé à l'alinéa précédent, il est tenu de garantir l'achèvement de la maison ou de l'appartement,

ou le cas échéant, de la transformation ou de l'agrandissement, ou le remboursement des sommes versées en cas

de résolution du contrat à défaut d'achèvement.

Le Roi détermine la nature et les conditions de cette garantie ainsi que les modalités d'information de l'acquéreur

ou du maître de l'ouvrage. Ceux-ci ont sur cette garantie un privilège qui prend rang immédiatement après le privilège prévu à l'article 27, 5° de la loi hypothécaire."

9. Défense d'aliéner et d'hypothéquer.

Les acquéreurs des différentes parties privatives du bâtiment ne pourront pas, totalement ou partiellement, aliéner les biens acquis, avant d'avoir remplis toutes les obligations résultant du compromis de vente, et notamment le paiement intégral du prix, de ses intérêts éventuels et la taxe sur la valeur ajoutée.

Ils ne peuvent pas hypothéquer les biens acquis, avant paiement intégral du prix et des taxes, sans l'accord écrit du vendeur, lequel ne donnera cet accord que contre délégation à son profit des fonds empruntés, lesquels devront être suffisants pour couvrir le solde du prix de vente et les taxes restant dues.

10. Délégation de sommes.

Pour le cas de non exécution de ses obligations, l'acquéreur déclare céder au vendeur qui accepte, les loyers des immeubles dont ils sont ou deviendraient propriétaires ainsi que la quotité cessible de leurs rémunérations telles que définies par la loi du douze avril mil neuf cent soixante cinq sur la protection de la rémunération des travailleurs et par l'article 1409 du Code Judiciaire ainsi que des provisions, rentes, allocations, indemnités et pécules de vacances définis par l'article 1410 alinéa 1 du Code Judiciaire.

CHAPITRE VI.- PROCURATIONS

A. procuration par la société anonyme Bonpasteur

La société anonyme Bonpasteur, représentée par son administrateur-délégué Monsieur Daniel VANHOVE, prénommé, ci-après dénommé «la partie mandante ». La société anonyme BONPASTEUR déclare constituer pour mandataire, avec pouvoir d'agir séparément Monsieur Joseph VOLLEBERGH, prénommé, A qui elle donne pouvoir de pour elle et en son nom Vendre tout ou partie des quotités dans le terrains des biens prédécrits :

b. modalités de la procuration

Soit de gré à gré, soit par adjudication publique, en la forme amiable ou judiciaire;

Moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables;

Faire dresser tous cahiers de charges; diviser par lots, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels, ainsi qu'au droit de préemption;

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 ou adjudicataires 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.

A défaut de paiement et, en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la vente sur folle enchère et la saisie immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre;

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

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

B. PROCURATION MODIFICATION ACTE DE BASE

a. La société anonyme BONPASTEUR, représentée comme dit est, donne par les présentes procuration avec pouvoir d'agir séparément, à Monsieur Joseph VOLLE BERGH, prénommé, afin d'apporter n'importe quel modification à l'acte de base et signer tout acte de base modificatif. Il est bien entendu qu'on ne pourra jamais modifier les parties privatives déjà vendues.

b. l'acquéreur donne par les présentes procuration au vendeur avec droit de substitution pour apporter toute modification dans l'acte de base et ceci dans le sens le plus large, afin de signer tout acte de base modificatif et afin d'octroyer toute servitude nécessaire. Aux termes de cette procuration le vendeur-promoteur ne pourra jamais modifier les droits de personnes en ce qui concerne les parties privatives, déjà vendues.

Les actes de base modificatifs pourront comprendre

a) l'incorporation de plusieurs appartements en un seul, b) de subdiviser un appartement et dès lors d'en ventiler les quotités, c) de diviser un appartement, d) de modifier la surface des parties communes, telles que hall ou dégagements communs, pour permettre éventuellement d'agrandir un appartement ou de créer des caves supplémentaires ou des locaux privatifs ; e) l'incorporation d'une ou plusieurs pièces ou parties de pièces ou élément ou partie d'élément privatif à un autre élément privatif (application du système d'accordéon), f) la modification de n'importe quel niveau du bâtiment y compris la subdivision en éléments privatifs, g) la création d'accès direct entre des lots privatifs et les communs à tous les niveaux, h) la transformation de parties communes en parties privatives et vice versa ; le déplacement de locaux privatifs ; i) adjoindre un élément privatif à un élément commun et vice versa ; j) modifier la répartition du rez-de-chaussée et en conséquence de la façade ; k) créer, ajouter ou supprimer des terrasses ; l) modifier les façades, modifier les plans en exécution de tout ce qui précède. Ces modification

ne sont citées que comme simple exemple, non limitatif, mais devra en tout cas être conforme aux prescriptions et permis urbanistiques.

Il est déjà certain que les services d'Electrabel installeront au premier sous-sol une cabine de haute tension.

L'acquéreur donne mandat irrévocable à la société anonyme BRABANTSE AANNEMINGSWERKEN, précitée, avec pouvoir d'agir séparément, afin d'hypothéquer le bien ci-avant décrit aux profit des vendeurs à la garantie du prix ou le solde du prix, des intérêts d'un délai de trois ans dont la loi conserve le rang, et de dix pour cent du prix total pour les accessoires non-privilegiés, il donne également mandat pour déterminer la solidarité et l'indivisibilité.

La prise d'hypothèque sera prise à première demande de vendeur et après que l'acquéreur a été informé par simple lettre, des montants dus, sans autre justification.

Ces procurations seront confirmées dans l'acte d'achat.

CHAPITRE VII. - FIN

GENERALITES

A. Si une traduction en français du présent acte est délivrée, elle vaudra seulement à titre de renseignement et en cas de contestation, uniquement le présent acte notarié aura force de droit.

B. Le présent acte et ses annexes lient tous les copropriétaires, présents ou futurs, et sera inséré en entier dans tout acte de cession ou de désignation de propriété ainsi que dans tout acte autorisant la jouissance du privatif, soit à titre de location, soit autrement. Toutefois, si cette insertion était trop onéreuse, les actes devront expressément mentionner que les parties concernées ont pris entière connaissance dudit règlement, par communication préalable de celui-ci, qu'ils sont subrogés à leurs donnant-droit pour tous les droits et obligations découlant dudit acte, qu'ils s'obligent à l'exécution ponctuelle et à son respect et qu'ils imposeront également ces charges et conditions à leurs ayants-droit et héritiers qui seront solidairement et indivisiblement liés.

DECHARGE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément déchargé de toute inscription d'office à prendre lors de la transcription de la présente.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente, les comparants déclarent faire élection de domicile dans leur domicile et siège respectifs.

DONT ACTE

Passé aux date et lieu ci-dessus.

Et, après lecture de ce qui précède, les comparantes, représentées comme dit est, ont signé avec le notaire le présent acte.

Na de handtekeningen, volgt :
Geboekt te Aalst - derde kantoor
Dertig mei tweeduizend en twee
Zevenentwintig bladen geen verzendingen
Boek 155 blad 53 vak 09

Ontvangen : vijftientig euro (25 e)
De ontvanger (getekend) G.VAN HOORDE, e.a.Inpsecteur.